

# 產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法

中華民國 99 年 9 月 7 日經工字第 09904604880 號令

## 第一章 總則

第一條 本辦法依產業創新條例(以下簡稱本條例)第四十六條第三項規定訂定之。

第二條 中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關(以下簡稱主管機關)開發之產業園區，其土地、建築物與設施之使用、收益及處分，依本辦法之規定辦理。但資金全部由受託之公民營事業籌措者，應依委託開發契約規定辦理。

## 第二章 產業用地及其地上建築物

### 第一節 出售

第三條 主管機關出售產業園區之產業用地或建築物時，應依使用性質，訂定出售條件及程序，公開於主管機關網站，並以其他適當方法公布之。

第四條 前條公布之出售條件及程序，其內容應載明下列事項：

- 一、法令依據。
- 二、出售標的物標示、用途及使用限制。
- 三、容許引進之產業類別。

四、申請承購資格及條件。

五、申請承購程序。

六、售價。

七、應附具之文件。

八、其他應公布事項。

第五條 申請人申請承購產業用地或建築物，應繳納按售價百分之三計算之保證金。

前項保證金於承購案核准時，無息抵充應繳之價金；未經核准時，無息退還。

第六條 申請人應依公布事項規定提出承購之申請；申請人所提申請承購文件不足或內容有缺漏者，主管機關得通知申請人於一個月內補正，逾期未補正者，視為放棄申請，所繳保證金無息退還。

申請人不符合申請承購資格或條件者，主管機關應退回申請，所繳保證金無息退還。

第七條 申請承購經核准後，主管機關應以書面通知申請人，限其於接獲通知之次日起二個月內繳清價金及依本條例第四十八條第一項規定之開發管理基金；申請人繳納完成者，由主管機關製發產權移轉證明書。

申請人因故須展延前項繳款期限者，應於繳款期限屆滿前提出展延之申請，並負擔展延期間之利息；其展延期限以一次為限，且不得超過二個月。

申請人承購產業用地或建築物屬第二十三條第二項但書規定者，無須負擔前項展延期間之利息。

第八條 申請人有下列情形之一者，主管機關得撤銷承購之核准，其原繳保證金不予退還，解繳主管機關之產業園區開發管理基金：

一、於接獲核准承購通知書後，放棄承購。

二、逾期未繳清價金或開發管理基金。

第九條 申請人申請換承購同一主管機關開發管理之同一產業園區不同筆之產業用地或建築物者，應以書面提出，並以一次為限，換承購後，售價增減部分，應按比例補退差額保證金。

前項申請，應於接獲繳款通知之次日起三個月內為之。但主管機關已核發產權移轉證明書者，不得提出申請。

## 第二節 標售

第十條 主管機關標售產業園區之產業用地或建築物時，應訂定標售條件及程序，公開於主管機關網站，並以其他適當方法公布之。

第十一條 前條標售條件及程序，其內容應載明下列事項：

- 一、法令依據。
- 二、標售標的物標示、用途及使用限制。
- 三、容許引進之產業類別。
- 四、標售資格及條件。
- 五、標售程序。
- 六、價金底價。
- 七、應附具之文件。
- 八、其他應公布事項。

第十二條 參與標購產業用地或建築物者，應於開標日前繳納按價金底價百分之三計算之保證金；未繳納保證金者，其投標無效。

前項保證金於得標時，無息抵充應繳之價金；未得標時，無息退還。

第十三條 主管機關得於開標當場審查參與標購人之標售資格及條件，如符合者，即得辦理決標。

決標時，以有效投標單之投標金額達底價且為最高價額者為得標人，有效投標單之投標金額達底價且為次高標價者為次得標人；最高價額有二標以上相同者，應抽籤決定得

標人及次得標人。

第十四條 得標人應於接獲得標通知之次日起二個月內繳納全部價金及依本條例第四十八條第一項規定之開發管理基金；得標人繳納完成者，由主管機關製發產權移轉證明書。

得標人因故須展延繳款期限者，應於繳款期限屆滿前提出展延之申請，並負擔展延期間之利息；其展延期限以一次為限，且不得超過二個月。

得標人放棄得標或逾期未繳款者，主管機關得撤銷其得標資格，改由次得標人得標，原得標人原繳保證金不予退還。但得標人於同次申請標購數筆相連之產業用地，因其中任何一筆土地未能得標，致影響該得標人原先之投資計畫而放棄該次所有得標之土地時，得向主管機關提出申請退還其原繳保證金總金額之二分之一。

前項由次得標人得標者，主管機關應通知次得標人限期依價金底價百分之三繳交保證金，並通知次得標人於接獲得標通知之次日起二個月內按最高標價繳交承購款及開發管理基金；前二項之規定，於次得標人得標時準用之。

次得標人逾期未繳納保證金、價金及開發管理基金者，主管機關得撤銷其得標資格，已繳之保證金不予退還，並重

行辦理標售或另依其他方式處理。

### 第三節 出租

第十五條 主管機關出租產業園區之產業用地或建築物時，應依使用性質，訂定出租條件及程序，公開於主管機關網站，並以其他適當方法公布之。

第十六條 前條公布出租條件及程序，其內容應載明下列事項：

- 一、法令依據。
- 二、出租標的物標示、用途及使用限制。
- 三、容許引進之產業類別。
- 四、申請承租資格及條件。
- 五、申請承租程序。
- 六、租金。
- 七、應附具之文件。
- 八、其他應公布事項。

第十七條 申請人申請承租產業用地或建築物，應繳納按年租金百分之三計算之保證金。

前項保證金於承租案核准時，無息抵充應繳之租金或擔保金；未經核准時，無息退還。

第十八條 申請人應依公布事項規定提出承租之申請；申請人所提申

請承租文件不足或內容有缺漏者，主管機關得通知申請人於一個月內補正，逾期未補正者，視為放棄申請，所繳保證金無息退還。

申請人不符合申請承租資格或條件者，主管機關應退回申請，所繳保證金無息退還。

第十九條 申請承租經核准後，主管機關應以書面通知申請人，限其於接獲通知之次日起二個月內繳納第一期之租金及擔保金，並簽訂租賃契約；主管機關於租賃契約簽訂後，應製發土地使用同意書。

前項擔保金計算方式，承租土地者以相當於六個月租金之現金計算；承租建築物者以相當於二個月租金之現金計算之；其擔保金於租約終止且承租人無違反租約情事時，始無息退還。

第一項之租金，應逐期按約定繳款日繳納。

第二十條 申請人有下列情形之一者，主管機關得撤銷承租之核准，其原繳保證金不予退還，解繳主管機關之產業園區開發管理基金：

- 一、於接獲核准承租通知書後，放棄承租。
- 二、逾期未繳清第一期租金或擔保金。

三、拒不簽訂租賃契約者。

第二十一條 申請人申請換承租同一主管機關開發管理之同一產業園區不同筆之產業用地或建築物者，應以書面提出，並以一次為限；換承租後，租金增減部分，應按比例補退差額保證金。

前項申請，應於接獲繳款通知之次日起三個月內為之。但已簽訂租賃契約書或主管機關已核發土地使用同意書者，不得提出申請。

第二十二條 產業用地或建築物租賃期限，不得超過二十年。承租人於租賃期間無違反租賃契約情事，期滿有繼續租用之必要者，得優先承租，並應於租賃期滿前一個月以書面提出申請。

第二十三條 承租人於租賃期限屆滿前得向主管機關提出承購申請，主管機關得核准承租人優先承購。前項承購價金，以申請承購當時之土地或建築物價金為準。但該土地或建築物為適用工業區土地租金優惠調整措施承租，且為該措施實施後由中央主管機關取得所有權者，應以申請承租當時之土地或建築物價金，作為承購價金。



前項但書之承購價金，如因產業園區開發成本變動、產業園區用地經核准變更規劃、經濟景氣或附近地價變動，致原審定價格顯不合理者，中央主管機關得重行審定。

第二項但書之規定，自中華民國九十年一月一日後之申請承租者適用之。

第二十四條 承租人違反租約，而有終止事由者，主管機關得終止租約，收回出租之土地或建築物。

前項收回之土地或建築物，主管機關應限期承租人回復原狀；逾期未辦理者，由主管機關訴請法院取得執行名義後，聲請法院強制執行，所需費用由原承租人負擔；其拒不繳納者，自己繳租金或擔保金項下扣抵。

前項建築物之回復原狀，主管機關得視實際情況，同意承租人以同品質之材料為之。

產業園區建築物於租賃契約終止再行出租時，經原承租人繳交相當於二個月租金同額之回復原狀保證金，並切結如次承租人不願按現況承租時，仍負擔回復原狀之義務者，主管機關得暫不要求原承租人履行回復原狀義務。

#### 第四節 標租

第二十五條 主管機關標租產業園區之產業用地或建築物時，應訂定標租條件及程序，公開於主管機關網站，並以其他適當方法公布之。

第二十六條 前條標租條件及程序，其內容應載明下列事項：

- 一、法令依據。
- 二、標租標的物標示、用途及使用限制。
- 三、容許引進之產業類別。
- 四、標租資格及條件。
- 五、標租程序。
- 六、租金底價。
- 七、應附具之文件。
- 八、其他應公布事項。

第二十七條 參與標租產業用地或建築物者，應於開標日前按公布年租金底價繳納百分之三之保證金；未繳納保證金者，其投標無效。

前項保證金於得標時，無息抵充應繳之租金；未得標時，無息退還。

第二十八條 主管機關得於開標當場審查參與標租人之標租資格及條

件，如符合者，即得辦理決標。

決標時，以有效投標單之投標金額達底價且為最高價額者為得標人，有效投標單之投標金額達底價且為次高標價者為次得標人；最高價額有二標以上相同者，應抽籤決定得標人及次得標人。

第二十九條 得標人應於接獲得標通知之次日起二個月內繳納第一期之租金及擔保金，並簽訂租賃契約；主管機關於租賃契約簽訂後，應製發土地使用同意書。

得標人放棄得標、逾期未繳租金、擔保金或拒不簽訂租賃契約者，主管機關得撤銷其得標資格，改由次得標人得標，原得標人原繳保證金不予退還。

前項由次得標人得標者，主管機關應通知次得標人限期依租金底價百分之三繳交保證金，並通知次得標人應於接獲得標通知之次日起二個月內按最高標價繳交租金及擔保金。

次得標人逾期未繳納保證金、租金、擔保金或拒不簽訂租賃契約者，主管機關得撤銷其得標資格，已繳之保證金不予退還，並得重行辦理標租或另依其他方式處理。

第三十條 擔保金之計算方式、標租租期、租期屆滿之優先續租、終

止契約時回復原狀及其他相關事項，準用第十九條第二項、第二十二條及第二十四條之規定。

## 第五節 短期出租

第三十一條 產業園區內之使用人因下列原因，得以書面申請，經主管機關核准，短期承租同一產業園區產業用地或建築物：

- 一、因建築或安置工程須使用鄰地。
- 二、因辦理與使用人所營事業相關之產品發表、展示或其他短期活動。

三、臨時堆置或裝卸材料、零件、成品或機械設備。

四、其他臨時使用。

前項租用期限最長為六個月，必要時得展延之；其展延次數以二次為限，每次不得超過三個月。

第三十二條 前條承租人應於接獲主管機關核准通知之次日起十日內繳清擬承租之所有月租金及擔保金，並簽訂租賃契約。

前項租金按簽訂租賃契約當月審定價格年息百分之六計算，擔保金以相當於三個月租金之現金計算；擔保金於租約終止且承租人無違反租約情事，並扣除回復原狀之費用後，始無息退還。

## 第六節 逕行處理、設定地上權及其他處理方式

第三十三條 產業用地經當地直轄市或縣（市）政府認定無法單獨建築使用者，得逕由主管機關出租或出售予區內毗連該土地之所有權人或承租人。

第三十四條 主管機關以設定地上權方式處理產業用地者，準用第十五條至第二十四條之規定。

第三十五條 產業用地及其地上之建築物，主管機關得依中央主管機關核定之其他方式處理。

## 第三章 社區用地

### 第一節 配售

第三十六條 社區用地之配售對象如下：

- 一、產業園區內被價購或徵收之土地所有權人。
- 二、產業園區內被價購或徵收之房屋所有權人。但以依本條例第四十一條第一項公告停止所有權移轉之日前，已辦竣戶籍登記者為限。
- 三、為配合產業園區開發，而被一併徵收之土地或房屋所有權人。

前項被價購或徵收之土地或房屋所有權人（以下簡稱被

徵收所有權人)包含依土地徵收條例被價購、徵收或以其他方式喪失所有權者。

第三十七條 社區用地之配售，由主管機關按劃定地區辦理。但中央主管機關開發之產業園區，其社區用地之配售，由當地直轄市或縣（市）政府辦理。

第三十八條 配售社區用地之位置及最小建築單位面積，由主管機關定之。

前項最小建築單位面積，不得小於當地直轄市或縣（市）政府畸零地使用規定或都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

第三十九條 被徵收所有權人受配社區用地權利價值，以其被徵收土地及房屋權利價值總和計算。

前項土地權利價值，以被徵收土地所有權人之地價補償費為準；房屋權利價值，以被徵收房屋所有權人之建築改良物補償費為準。

前項補償費不包含救濟金、獎勵金、土地徵收條例規定合法營業損失補償、遷移費或其他費用。

第四十條 被徵收所有權人，其配售面積依下列原則辦理：

一、被徵收所有權人得申請配售社區用地之面積，應按其

權利價值總和除以社區用地開發成本單價計算。

二、被徵收房屋所有權人，配售社區用地面積未達最小建

築單位面積時，得受配最小建築單位面積。

三、被徵收土地所有權人，無房屋被徵收者，配售社區用

地面積未達最小建築單位面積時，應與其他被徵收所

有權人合併申請配售。

四、房屋或土地為數人共有者，除當事人另有約定外，應

由其共有人共同受配社區用地。

五、配售賸餘面積，不足最小建築單位面積者，得由毗連

土地之受配人一併承購。

六、可供配售社區用地面積不足配售時，被徵收所有權人

得申請配售之面積應依比例酌予縮減，但不得影響依

第二款被徵收房屋所有權人得配售之最小建築單位

面積。

前項配售面積之計算公式如附件。

#### 第四十一條

產業園區內土地或房屋，如因遺漏徵收或調整開發範圍

而補辦徵收時，由原辦理配售機關按被徵收所有權人持

有之權利價值，就產業園區內尚未配售之社區用地，依

前條規定辦理配售。

第四十二條 社區用地之配售作業程序如下：

- 一、計算社區用地開發成本及得申請配售面積上限。
- 二、公開於主管機關網站及以其他適當方法公布，並受理被徵收所有權人申請配售。
- 三、計算配售土地之權利價值。
- 四、計算提供配售土地之總面積及總地價。
- 五、訂定分配原則。
- 六、訂定抽籤配售土地程序。
- 七、訂期辦理抽籤並通知受配人。
- 八、抽籤配售。
- 九、依抽籤配售順序，劃定受配人配售土地位置及計算面積，並繕造配售結果圖冊。
- 十、配售土地結果公布並通知受配人繳納地價。
- 十一、製發配售土地之產權移轉證明書件提供受配人辦理土地登記。

前項第二款公布期間，不得少於七日；申請配售期間，不得少於三十日。

第一項第五款配售社區用地之分配原則及第六款抽籤配售土地程序，由直轄市或縣(市)政府定之。



第四十三條 社區用地配售予被徵收所有權人之價格，按該產業園區開發成本計算。

第四十四條 被徵收所有權人未於申請配售期限內提出申請者，視為放棄權利。

經核准配售社區用地之被徵收所有權人，應於通知之繳款期限內繳清價金；繳清價金後，由主管機關製發產權移轉證明書。

前項繳款期限，不得少於三十日；受配人未能於期限內繳清價金時，得申請展期，但以二次為限，每次不得超過三十日；逾期未繳清者，視為放棄受配。

## 第二節 出售、標售及逕行處理

第四十五條 主管機關出售供興建住宅之社區用地時，應先公布一定期間，優先售予該社區用地所在之產業園區內企業興建員工住宅及售供員工興建住宅；產業園區內企業及員工未於公布期間內提出申購者，視為放棄優先申購之權利。

前項公布期間，不得少於三十日。

第四十六條 社區用地依第三十七條配售及依前條出售後，如有剩餘者，主管機關得以出售或標售方式供興建住宅使用。

第四十七條 主管機關依前二條出售或標售社區用地時，其條件、程序、保證金、價金繳納期限、撤銷核准或撤銷得標資格及其他相關事項，準用第三條至第八條及第十條至第十四條之規定。

第四十八條 社區用地經當地直轄市或縣（市）政府認定無法單獨建築使用者，得逕由主管機關出售予區內毗連該土地之所有權人。

#### 第四章 公共設施用地及公共建築物與設施

第四十九條 公共設施用地或公共建築物、設施，在不妨礙其用途及目的之情形下，得經管理機關同意，逕予租售、設定負擔及收益。

第五十條 公共設施用地、公共建築物或設施，有下列情形之一者，管理機關得同意無償提供使用：

一、提供政府機關興建、拓建道路使用，其應有助益於園區發展與交通，並由其負責養護管理。

二、提供政府機關執行消防或警察勤務使用。

三、提供政府機關停放環保、消防車輛或置放消防器材使用。

四、提供政府機關或學校，設置相關監測、測試設施或公

車候車亭使用。

五、提供政府機關或學校設置路燈、交通號誌或指示標誌

使用，其應經交通主管機關同意設置。

六、提供政府機關(構)、法人或非法人團體以認養方式施

以綠美化使用；在不供特定人使用前提下，所植之花

草樹木，由施作人負責維護，並維持環境衛生。

七、提供其他有利於園區營運、發展，並經管理機關認定

之使用。

## 第五章 附則

第五十一條 本辦法自發布日施行。

附件

產業園區社區用地配售面積之計算公式如下：

一式：賸餘可供配售社區用地總面積(即扣除有房屋被徵收之被徵收所有權人其至少得配售之最小建築單位面積後，賸餘可供配售之社區用地總面積)=預計可供配售社區用地總面積-被徵收房屋所有權人總數(共有時以一人計)×最小建築單位面積

二式：賸餘權利價值得配售社區用地總面積(即按被徵收所有權人權利價值總和，扣除有房屋被徵收者用以配售最小建築單位面積之權利價值後，其賸餘之權利價值得配售社區用地總面積)=

$$\frac{\sum (\text{被徵收所有權人權利價值總和}-\text{最小建築單位面積價值})}{\text{社區用地開發成本單價}}$$

當本式被徵收所有權人權利價值總和減最小建築單位面積價值之值小於零時，以零計算。並無房屋被徵收者，其權利價值總和無須減去最小建築單位面積。

三式：被徵收所有權人得申請配售社區用地面積上限

(一)當一式>二式(賸餘可供配售社區用地總面積>賸餘權利價值得配售社區用地總面積)=

$$\frac{\text{被徵收所有權人權利價值總和}-\text{最小建築單位面積價值}}{\text{社區用地開發成本單價}}$$

+ 最小建築單位面積

(二)當一式<二式(賸餘可供配售社區用地總面積<賸餘權利價值得配售社區用地總面積)=

$$\frac{\text{被徵收所有權人權利價值總和}-\text{最小建築單位面積價值}}{\text{社區用地開發成本單價}} \times \frac{\text{一式}}{\text{二式}}$$

+ 最小建築單位面積

本式被徵收所有權人權利價值總和減去最小建築單位面積社區用地價值後之值小於零時，以零計算；其「最小建築單位面積」及「最小建築單位面積社區用地價值」，於計算並無房屋被徵收之被徵收所有權人得申請配售社區用地面積上限時，不予列入。