

經濟部公告

中華民國114年3月20日

經授園字第11455000430號

主 旨：預告修正「科技產業園區土地租用及費用計收標準」部分條文；「經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法」第六條、第七條、第十一條；「經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法」第七條、第八條、第十二條。

依 據：行政程序法第一百五十一條第二項準用第一百五十四條第一項。

公告事項：

一、修正機關：經濟部。

二、修正依據：科技產業園區設置管理條例第十六條第二項、第十七條第二項、第十九條第七項。

三、「科技產業園區土地租用及費用計收標準」部分條文、「經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法」第六條、第七條、第十一條、「經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法」第七條、第八條、第十二條修正草案如附件。本案另載於本部產業園區管理局網站（網址：<https://www.bip.gov.tw/index.aspx>），及經濟部主管法規查詢系統／草案預告（網址：<https://law.moea.gov.tw/DraftForum.aspx>）（或由「經濟部全球資訊網首頁／法規及訴願／草案預告」可連結本網頁）。

四、對公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報隔日起60日內陳述意見或洽詢：

（一）承辦單位：經濟部產業園區管理局

（二）地址：高雄市楠梓區加昌路600號

（三）聯絡人：黃專員

（四）電話：07-3611212分機232

（五）傳真：07-3642509

（六）電子郵件：[una218@bip.gov.tw](mailto:una218@bip.gov.tw)

部 長 郭智輝

## 科技產業園區土地租用及費用計收標準部分條文 修正草案總說明

科技產業園區土地租用及費用計收標準(以下簡稱本標準)於八十八年三月十日訂定發布，歷經九次修正，最近一次於一百十二年十一月六日修正發布。茲配合行政院組織改造修正部分科技產業園區(以下簡稱園區)名稱及依實際土地租用執行情形修正文字說明，另鑒於園區出租土地，係供興建廠房作為營業使用，依內政部八十三年十二月七日台內地字第八三一四八四九號函釋及最高法院一百零九年度台上字第一八七號等判決之意旨，租地建屋供營業使用者，不受土地法第一百零五條準用同法第九十七條租金額之限制，爰修正本標準部分條文。

## 科技產業園區土地租用及費用計收標準部分條文 修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 在區內營業之事業申請租用土地自行興建建築物，應依規定於承租土地四周保留相當深度之退縮地；其基地四周之退縮地，不得興建。</p> <p style="padding-left: 2em;">租用楠梓科技產業園區土地者，前項應保留之退縮地深度，除相鄰他人租地間及後面各為三公尺外，面臨幹線道路一邊為六公尺，面臨內環及支線道路一邊為五公尺，面臨分線道路一邊為四公尺；租用<u>前鎮或潭子</u>科技產業園區土地者，應保留之退縮地深度，四周均為三公尺；租用<u>臺中港</u>科技產業園區土地者，應保留之退縮地深度，於面臨道路未達三十公尺退縮深度為四公尺，面臨道路三十公尺以上退縮深度為六公尺，基地與其他相鄰地退縮深度為三公尺；租用<u>屏東</u>科技產業園區土地者，應保留之退縮地深度，除相鄰地各為三公尺外，面臨幹道寬度二十公尺以下為六公尺，超過二十公尺以上為八公尺。</p> <p style="padding-left: 2em;">租用其他各科技產</p>	<p>第四條 在區內營業之事業申請租用土地自行興建建築物，應依規定於承租土地四周保留相當深度之退縮地；其基地四周之退縮地，不得興建。</p> <p style="padding-left: 2em;">租用楠梓科技產業園區土地者，前項應保留之退縮地深度，除相鄰他人租地間及後面各為三公尺外，面臨幹線道路一邊為六公尺，面臨內環及支線道路一邊為五公尺，面臨分線道路一邊為四公尺；租用<u>高雄或臺中</u>科技產業園區土地者，應保留之退縮地深度，四周均為三公尺；租用<u>中港</u>科技產業園區土地者，應保留之退縮地深度，於面臨道路未達三十公尺退縮深度為四公尺，面臨道路三十公尺以上退縮深度為六公尺，基地與其他相鄰地退縮深度為三公尺；租用<u>屏東</u>科技產業園區土地者，應保留之退縮地深度，除相鄰地各為三公尺外，面臨幹道寬度二十公尺以下為六公尺，超過二十公尺以上為八公尺。</p> <p style="padding-left: 2em;">租用其他各科技產</p>	<p>一、第一項、第三項及第四項未修正。</p> <p>二、第二項配合行政院組織改造及園區名稱變更，爰配合修正相關園區名稱。</p>

<p>業園區土地者，應按照各該地區依法核定之細部計畫及建築技術規則規定辦理。</p> <p>第一項退縮地內於興建或埋設下水道、污水道、地下管路或其他公共設施時，承租人應無償提供使用。</p>	<p>業園區土地者，應按照各該地區依法核定之細部計畫及建築技術規則規定辦理。</p> <p>第一項退縮地內於興建或埋設下水道、污水道、地下管路或其他公共設施時，承租人應無償提供使用。</p>	
<p>第九條 在區內營業之事業申請租用土地自行興建建築物，除前鎮、潭子、臺中港科技產業園區及臺中軟體園區不得少於一千平方公尺外，其他各科技產業園區均不得少於二千平方公尺。</p>	<p>第九條 在區內營業之事業申請租用土地自行興建建築物，除高雄、臺中、中港科技產業園區及臺中軟體園區不得少於一千平方公尺外，其他各科技產業園區均不得少於二千平方公尺。</p>	<p>將「高雄科技園區」修正為「前鎮科技園區」，「臺中科技園區」修正為「潭子科技園區」，「中港科技園區」修正為「臺中港科技園區」，理由同修正條文第四條說明二。</p>
<p>第十三條 區內土地租金及費用按月計收，其計收標準如下：</p> <p>一、長期土地租金：依該租地申報地價乘以土地租金租率，除以十二個月，乘以所租用土地面積。</p> <p>二、短期土地租金：依該租地<u>當期土地租金</u>乘二倍計收。</p> <p>三、公共設施建設費用：依該公共設施建設已支付或已確定之金額，連同貸款本息折算年金，依租用土地面積比例分二十年平均負擔之。</p> <p>前項土地租金租率</p>	<p>第十三條 區內土地租金及費用按月計收，其計收標準如下：</p> <p>一、長期土地租金：依該租地申報地價乘以土地租金租率，除以十二個月，乘以所租用土地面積。</p> <p>二、短期土地租金：依該租地申報地價乘二倍土地租金租率，除以十二個月，乘以所租用土地面積。</p> <p>三、公共設施建設費用：依該公共設施建設已支付或已確定之金額，連同貸款本息折算年金，依租用土地面積比例分</p>	<p>一、第一項修正如下：</p> <p>(一)序文、第一款及第三款未修正。</p> <p>(二)第二款配合本標準第十九條區內土地經當地地政機關依法重新規定地價時，租金之調整時機及漲跌幅限制規定，爰酌作文字修正。</p> <p>二、第二項、第四項及第五項未修正。</p> <p>三、第三項鑒於科技產業園區出租土地，係供興建建築物作為營業使用，依內政部八十三年十二月七日台內地字第八三一四八四</p>

<p>之訂定，應參照區內土地地價之高低情形及出租成本，報請經濟部(以下簡稱本部)核准後據以計收租金。</p> <p><u>第一項土地租金得考量土地取得成本、經營需求與招商狀況訂定</u>；土地為代管者，依土地委託管理協議書或契約書辦理。</p> <p>公共設施建設費如由私人投資興建者，其建設費用應報請園管局審核後依第一項第三款標準由園管局及分局計收。</p> <p>園管局得依經營、管理、招商需要或其他特殊情勢，提出本標準所定租金及費用計收優惠調整方案，經陳報本部後實施。</p>	<p>二十年平均負擔之。</p> <p>前項土地租金租率之訂定，應參照區內土地地價之高低情形及出租成本，報請經濟部(以下簡稱本部)核准後據以計收租金。</p> <p>第一項土地租金以不超過申報地價年息百分之十為限；土地為代管者，依土地委託管理協議書或契約書辦理。</p> <p>公共設施建設費如由私人投資興建者，其建設費用應報請園管局審核後依第一項第三款標準由園管局及分局計收。</p> <p>園管局得依經營、管理、招商需要或其他特殊情勢，提出本標準所定租金及費用計收優惠調整方案，經陳報本部後實施。</p>	<p>九號函釋及最高法院一百零九年度台上字第一八七號等判決之意旨，租地建屋供營業使用者，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，不受土地法第一百零五條準用同法第九十七條租金額之限制，爰酌作文字修正。</p>
<p>第十七條 土地租賃契約終止後，原承租人占用土地期間，依該基地<u>當期土地租金乘二倍</u>，按月計收損害金，不足一個月者，按日計收；如有逾期繳納，應按<u>損害金加計年息百分之五計算之</u>遲延利息至清償日止。</p>	<p>第十七條 土地租賃契約終止後，原承租人占用土地期間，依該基地申報地價乘二倍<u>土地租金租率</u>，除以十二個月，乘以<u>基地面積之標準</u>，按月計收損害金，不足一個月者，按日計收；如有逾期繳納，應按年利率百分之五加計遲延利息至清償日止。</p>	<p>一、前段酌作文字修正，並刪除「土地租金租率，除以十二個月，乘以基地面積之標準」文字及標點符號，理由同修正條文第十三條說明一(二)。</p> <p>二、後段逾期繳納計收遲延利息之說明不易認定，爰酌作文字修正，以利於執行。</p>

## 經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法 第六條、第七條、第十一條修正草案總說明

經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法(以下簡稱本辦法)於九十五年十月二十四日訂定發布，歷經四次修正，最近一次於一百二十二年十一月六日修正發布。茲因檢視轄管科技產業園區(以下簡稱園區)自行興建建築物之租售執行現況，及因應園區多元發展趨勢，爰修正本辦法第六條、第七條、第十一條，其修正要點如下：

- 一、增訂以契約另定擔保方式或金額，並修正租賃契約，得辦理公證。(修正條文第六條)
- 二、修正建築物租金及售價，應由產業園區管理局(以下簡稱園管局)或分局成立價格評議小組評定，並經園管局或分局核定。另增訂價格評議小組之組成及評定程序之依據，並整併相關條文。(修正條文第七條及第十一條)

## 經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法 第六條、第七條、第十一修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第六條 承租人應於訂約之日起，依約繳交租金及擔保金。</p> <p>前項擔保金，以二個月租金計算；<u>但得於契約另定擔保方式或金額。</u></p> <p>第一項租金應逐期依約定日期繳交；擔保金應於租約終止，且無應負擔保責任事由發生後三十日內，無息退還。</p> <p>租賃契約，<u>得</u>辦理公證，所需費用由雙方平均負擔。</p>	<p>第六條 承租人應於訂約之日起，依約繳交租金及擔保金。</p> <p>前項擔保金，以二個月租金計算。</p> <p>第一項租金應逐期依約定日期繳交；擔保金應於租約終止，且無應負擔保責任事由發生後三十日內，無息退還。</p> <p>租賃契約，應辦理公證，所需費用由雙方平均負擔。</p>	<p>一、第一項及第三項未修正。</p> <p>二、第二項擔保金之規定，原則以二個月租金計算，惟依最高法院九十四年度台簡上字第八號民事判決之意旨，營業用房屋之擔保金，無立法限制之必要，且土地法第九十九條有關擔保金不得超過二個月房屋租金總額之規定，不適用於營業用房屋，惟考量為能有效預防租金及公共水電費用等欠繳造成園管局或分局損失，仍維持二個月租金金額；另供營業使用房屋租賃之擔保金，重在擔保租賃契約之履行，其擔保金之多寡，常因租賃房屋之價值及承租人營業之風險而有不同，宜回歸契約自由之原則，並考量園區自行興建建築物之租售執行實際情形，以因應不同樣態之開發案件，故增列得於契約另定擔保方式或金額，爰酌作文字修正。</p> <p>三、第四項機關是否辦理租賃契約之公證，得由園管局或分局視租金及出租期限等個案狀況決</p>

<p>第七條 <u>建築物之租金及售價，應由園管局或分局成立價格評議小組評定，並經園管局或分局核定之。</u></p> <p><u>前項價格評議小組之組成及評定程序，另定之。</u></p> <p>園管局得依經營、管理、招商需要或其他特殊情勢，提出本辦法所定租金計收優惠調整方案，經陳報經濟部後實施。</p>	<p>第七條 建築物之租金，依建築物成本、取得費用及資金成本計算，並應考量下列因素：</p> <p><u>一、稅捐、規費、保險費及土地租金。</u></p> <p><u>二、建築物維修費用。</u></p> <p><u>建築物分層出租者，第一樓層應依前項租金加計百分之十計收，頂樓應依前項租金減計百分之十收取。</u></p> <p>園管局得依經營、管理、招商需要或其他特殊情勢，提出本辦法所定租金計收優惠調整方案，經陳報經濟部後實施。</p>	<p>定，爰酌作文字修正。</p> <p>一、第一項配合現行業務執行，建築物之租金及售價均係由「科技產業園區土地及建築物價格查估要點」成立之「價格評議小組」，就不動產估價機構查估建築物所出具之不動產估價報告書評定後，經園管局或分局核定，爰序文酌作文字修正，並刪除第一款及第二款；併入現行條文第十一條。</p> <p>二、現行條文第二項建築物各樓層租金回歸個案由價格評議小組查估評定，爰予刪除。</p> <p>三、價格評議小組之組成及評定程序另由其他規定定之，爰增列第二項。</p> <p>四、第三項未修正。</p>
<p>第十一條(刪除)</p>	<p>第十一條 建築物之售價，依建築物成本，加計取得費用及資金成本計算。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、建築物售價之決定同修正條文第七條說明一，整併於第七條規定，爰予刪除。</p>

## 經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法第七條、第八條、第十二條修正草案總說明

經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法(以下簡稱本辦法)於九十五年十一月十三日訂定發布，歷經二次修正，最近一次於一百十二年十一月六日修正發布。茲因檢視轄管科技產業園區(以下簡稱園區)土地及建築物之租售執行現況，及因應園區多元發展趨勢，爰修正本辦法第七條、第八條、第十二條，其修正要點如下：

- 一、增訂以契約另定擔保方式或金額，並修正租賃契約，得辦理公證。(修正條文第七條)
- 二、修正建築物租金及售價，應由產業園區管理局(以下簡稱園管局)或分局成立價格評議小組評定，並經園管局或分局核定。另增訂價格評議小組之組成及評定程序之依據，並整併相關條文。(修正條文第八條及第十二條)

## 經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法第七條、第八條、第十二條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七條 承租人應於訂約之日起，依約繳交租金及擔保金。</p> <p>前項擔保金，以二個月租金計算；<u>但得於契約另定擔保方式或金額。</u></p> <p>第一項租金應逐期依約定日期繳交；擔保金應於租約終止，且無應負擔保責任事由發生後三十日內，無息退還。</p> <p>租賃契約，<u>得</u>辦理公證，所需費用由雙方平均負擔。</p>	<p>第七條 承租人應於訂約之日起，依約繳交租金及擔保金。</p> <p>前項擔保金，以二個月租金計算。</p> <p>第一項租金應逐期依約定日期繳交；擔保金應於租約終止，且無應負擔保責任事由發生後三十日內，無息退還。</p> <p>租賃契約，應辦理公證，所需費用由雙方平均負擔。</p>	<p>一、第一項及第三項未修正。</p> <p>二、第二項擔保金之規定，原則以二個月租金計算，惟依最高法院九十四年度台簡上字第八號民事判決之意旨，營業用房屋之擔保金，無立法限制之必要，且土地法第九十九條有關擔保金不得超過二個月房屋租金總額之規定，不適用於營業用房屋，惟考量為能有效預防租金及公共水電費用等欠繳造成園管局或分局損失，仍維持二個月租金金額；另供營業使用房屋租賃之擔保金，重在擔保租賃契約之履行，其擔保金之多寡，常因租賃房屋之價值及承租人營業之風險而有不同，宜回歸契約自由之原則，並考量園區自行興建建築物之租售執行實際情形，以因應不同樣態之開發案件，故增列得於契約另定擔保方式或金額，爰酌作文字修正。</p> <p>三、第四項機關是否辦理租賃契約之公證，得由園管局或分局視租金及出</p>

		租期限等個案狀況決定，爰酌作文字修正。
<p><u>第八條 建築物之租金及售價，應由園管局或分局成立價格評議小組評定，並經園管局或分局核定之。</u></p> <p><u>前項價格評議小組之組成及評定程序，另定之。</u></p>	<p>第八條 建築物之租金，依建築物成本、取得費用及資金成本計算，並應考量下列因素：</p> <p><u>一、稅捐、規費、保險費及土地租金。</u></p> <p><u>二、建築物維修費用。</u></p> <p><u>建築物分層出租者，第一樓層應依前項租金加計百分之十計收，頂樓應依前項租金減計百分之十收取。</u></p> <p><u>第一項建築成本，建築物為徵收取得者，依徵收價格計算；協議價購取得者，依協議金額計算；聲請法院拍賣取得者，依拍定價格計算。</u></p>	<p>一、第一項配合現行業務執行，建築物之租金及售價均係由「科技產業園區土地及建築物價格查估要點」成立之「價格評議小組」，就不動產估價機構查估建築物所出具之不動產估價報告書評定後，經園管局或分局核定，爰序文酌作文字修正，並刪除第一款及第二款；併入現行條文第十二條。</p> <p>二、現行條文第二項及第三項建築物各樓層及取得方式不同之租金，皆回歸個案由價格評議小組查估評定，爰予刪除。</p> <p>三、價格評議小組之組成及評定程序另由其他規定定之，爰增列第二項。</p>
<p>第十二條(刪除)</p>	<p>第十二條 建築物之售價，依建築物成本，加計取得費用及資金成本計算。</p> <p>前項建築成本，建築物為徵收取得者，依徵收價格計算；協議價購取得者，依協議金額計算；聲請法院拍賣取得者，依拍定價格計算。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、建築物售價之決定同修正條文第八條說明一，整併於第八條規定，爰予刪除。</p>