

## 科學園區土地租賃辦法草案總說明

科學園區設置管理條例(以下簡稱本條例)第十三條第五項規定，園區土地租金、費用之計收標準及其他相關事項之辦法，由科技部(以下簡稱本部)定之。因園區土地取得不易，為盡土地效能，明確租用園區土地使用之規範及訂定租金及各項費用計收基準等事項，以利租用土地之園區事業及本部所屬園區管理局有所遵循，並順利推動租賃業務，爰擬具科學園區土地租賃辦法草案，其要點如下：

- 一、本辦法授權之依據。(草案第一條)
- 二、本辦法之執行機關。(草案第二條)
- 三、租用土地興建建築物之申請程序及提供文件。(草案第三條)
- 四、租用園區土地使用用途限制、訂約及興建期程規範。(草案第四條、第五條)
- 五、租用園區土地租金、費用之計收基準及調整方式。(草案第六條至第十條)
- 六、逾期繳納租金計收懲罰性違約金之基準。(草案第十一條)
- 七、調漲土地租金緩繳之機制、條件及配套措施。(草案第十二條)
- 八、違反本辦法及其他租賃契約規定之處理方式。(草案第十三條)
- 九、有關政府機關、團體等租金減收之基準。(草案第十四條)
- 十、租金優惠之要件及程序。(草案第十五條)
- 十一、本辦法施行日期。(草案第十六條)

## 科學園區土地租賃辦法草案

條文	說明
<p>第一條 本辦法依科學園區設置管理條例（以下簡稱本條例）第十三條第五項規定訂定之。</p>	<p>訂定本辦法之授權依據。</p>
<p>第二條 科學園區土地之租賃，由各該科學園區管理局(以下簡稱管理局)依本辦法規定辦理。</p>	<p>依本條例第十三條第四項規定，園區事業得依其需要向管理局申請租用園區土地，爰明定園區土地租賃相關事項，由管理局依本辦法規定辦理。</p>
<p>第三條 園區事業繳納投資保證金後，得依管理局所定程序，提出租用土地計畫書（以下簡稱租地計畫），向管理局申請租用園區土地。</p> <p>前項租地計畫內容應包括公司概况、營運計畫、建廠計畫(含土地面積需求、土地配置與規劃、建築物規劃、興建進度表、建築法規檢討表、水電需求、污染防治計畫)、財務計畫等項目，並應以一次建築完成為原則。但有正當理由，經管理局同意者，得分期完成建築。</p>	<p>一、依本條例第十一條第一項規定，園區事業經獲准在園區投資後，應繳納投資保證金，以保證投資之實施，爰於第一項明定，申請租用土地前，應先完成繳納投資保證金。</p> <p>二、申請租用土地，應提出租地計畫，爰於第二項訂明租地計畫應載明之項目，以利審查。</p> <p>三、租地興建應以一次建築完成為原則。惟考量特殊情形或有分期完成建築之需要，爰於但書為例外規定。</p>
<p>第四條 租用園區土地自行興建之建築物，以供營業所需之廠房、辦公室、倉庫、實驗室、作為儲運、裝卸、包裝及修配等之工作場地及專供員工使用之設施為限。但有特殊事由，經管理局同意者，不在此限。</p> <p>於園區土地興建建築物，其土地使用及建築物興建應符合園區土地使用分區管制規定及其他相關法令規定。</p>	<p>一、第一項規定租用園區土地興建建築物之用途限制及其例外規定。</p> <p>二、第二項揭示租用園區土地興建建築物應符合園區土地使用分區管制規定。</p>
<p>第五條 租用園區土地自行興建建築物之園區事業，應於收到管理局核配土地同意函後一個月內，開始起租土地。逾期未開始起租者，管理局得撤銷核配。但有正當理由，經管理局同意延長期限者，不在此限。</p> <p>園區事業應自起租日起三個月內，檢附建廠計畫，向管理局或相關主管機關申請預審，並於取得同意函後一個月內，向管理局申請建造執照。</p> <p>園區事業應依管理局同意之建廠計畫完成建築。但有正當理由經申請</p>	<p>為促使園區事業於獲核配土地後積極進行建廠作業，俾有效利用園區土地資源，明定起租、申請預審、申請建造執照及興建等期程。</p>

<p>管理局同意延長者，不在此限。</p>	
<p>第六條 租用園區土地應繳納土地租金及公共設施建設費用（以下合稱租地費用），並應另行加計營業稅。</p> <p>承租人應自起租日起，依管理局所定之程序，按月繳納租地費用。但經申請管理局同意者，不在此限。</p>	<p>一、依本條例第十三條第四項規定，租用園區土地應給付土地租金及負擔公共設施建設費用，另應依法加計營業稅，爰於第一項予以明定。</p> <p>二、租地費用應自起租日起按月計收，其程序由管理局另訂之。</p>
<p>第七條 土地租金之計算方式如下：</p> <p>一、管理局應就新設園區，根據其經營需求與招商狀況，訂定其年租金率，以便計算土地租金。本辦法所稱年租金率，係指年度租金占園區土地平均公告地價之比率。年租金率最高不得逾百分之十。</p> <p>二、新設園區之每月土地租金計算方式為，以該園區土地平均公告地價乘以年租金率，除以十二個月，乘以租用土地面積計算之。</p> <p>三、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，其土地租金應按該既有園區之土地租金數額計收。</p> <p>四、公告地價如遇直轄市、縣市政府重新規定地價，每月土地租金應配合調整，其調整方式如下：</p> <p>（一）平均公告地價如為調漲，以原每月土地租金減掉原地價稅額十二分之一後之餘額，加計平均公告地價調高比例，再加上調整後地價稅額十二分之一計算。但其餘額調高比例以百分之十為上限。</p> <p>（二）平均公告地價如為調降，如調降後之平均公告地價未低於中華民國一百零四年度平均公告地價，則每月土地租金不配合調降。如調降後之平均公告地價低於中華民國一百零四年度平均公告地價，以原每月土地租金減掉原地價稅額十二分之一後之餘額，依當年度公告地價的</p>	<p>一、新設園區土地租金之計算，係根據各管理局所訂定之年租金率計算而得。依土地法第一百零五條準用第九十七條規定，年租金率最高不得逾百分之十。</p> <p>二、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，應視為該既有園區之延伸，故於第三項規定其土地租金應採相同計收基準，並於第五項規定調整時應併同一併調整。</p> <p>三、第四項規定每月土地租金應配合平均公告地價之調整比例，相應調整。但為避免因公告地價劇烈波動，致園區土地租金調整幅度超出廠商財務規劃預期，影響其營運，爰於第一款訂定，每月單位面積土地租金於扣掉應繳納地價稅後之餘額，其漲幅幅度以百分之十為上限。</p> <p>四、由於現行園區土地租金於一百零四年度公告地價大幅調高時，各管理局已於當年度調整土地租金時，提供優惠措施以減輕園區廠商之負擔，則一百零四年度之後年度公告地價如經調降，仍應以一百零四年度平均公告地價為比較基準，方屬公允。爰於第四項第二款規定，如調降後之平均公告地價未低於一百零四年度平均公告地價，則每月土地租金不配合調降，倘低於一百零四年度平均公告地價者，依當年度調降比例調整。</p>

<p>調降比例調降，再加上調整後地價稅額十二分之一計算。</p> <p>五、既有園區調整土地租金時，於既有園區毗鄰區域擴增的園區範圍之土地租金，應一併調整。</p>	
<p>第八條 公共設施建設費用，指管理局為道路及交通設施、地下管線(含污水管線)、路燈照明、排水設施、水電供應設施、景觀設施及其他基礎建設等所投入之費用。</p> <p>公共設施建設費用計入原則，依下列規定辦理：</p> <p>一、各項公共設施建設費用係以管理局已竣工決算之工程金額為計算基礎，包含工程造價成本及工程完工前利息費用。</p> <p>二、公共設施建設費用之計收，每二年定期檢討一次。核計後如應增加之收費超過每月每平方公尺零點五元者，即進行租地費用調整；未超過每月每平方公尺零點五元者，則延至下次檢討時再併入計算，惟至少每四年應據以調整租地費用一次。</p> <p>三、承租人按其承租面積占園區基地內可出租土地面積之比率，分二十年逐年分攤公共設施建設費用。期滿後即不再收取該費用。</p> <p>四、於既有園區毗鄰區域擴增的園區範圍，其公共設施建設費用應按該既有園區之公共設施建設費用計收。</p> <p>五、定期檢討公共設施建設費用時，就管理局於擴增的園區範圍內所投入之公共設施建設費用，應併入計算，而園區土地面積亦應將擴增的範圍併入計算。</p>	<p>一、第一項例示公共設施建設費用所涵蓋之項目。又污水處理設施費用分列為污水工程費與污水管線費兩種，其中污水管線費應列入公共設施建設費用計收，污水工程費則應列入污水下水道使用費計收。</p> <p>二、為利公共設施建設費用計算，於第二項規定明定其計入原則。</p> <p>三、公共設施建設費用係逐年投入，其負擔金額應定期調整，爰於第三項規定應定期調整之頻率及計收方式。</p> <p>四、參照現行本條例施行細則第十一條第二項規定，規定公共設施建設費用之攤提年限為二十年，收取滿二十年者即不再計收。</p> <p>五、於既有園區毗鄰區域擴增的園區範圍，應視為該既有園區之延伸，故於新增加園區範圍內所投入之公共設施建設費用應併入該既有園區之公共設施建設費用計算，而園區土地面積亦應將擴增的範圍併入計算。</p>
<p>第九條 公共設施建設費用若屬下列各款情形之一者，不列入公共設施建設費用計收：</p> <p>一、該公共設施設置後係向使用者收取使用費用。</p> <p>二、未達財物標準分類之財產使用年</p>	<p>明定不列入公共設施建設費計收之項目，以求公允。所謂公共設施設置後由使用者付費者，例如建置收費停車場；所謂未達財產使用年限而有更新者，例如馬路柏油重鋪。</p>

<p>限而予以更新部分。</p> <p>三、屬學術研究性質之費用。</p> <p>四、污水處理設施費用中屬污水工程費部分。</p>	
<p>第十條 土地租金及公共設施建設費用應自調整確定之日起開始調整，已繳付期間之差額仍應追收或退還。</p> <p>園區事業經由買賣或法院拍賣取得建築物所有權，應自地政機關辦竣所有權移轉登記日或取得法院核發之移轉證明書之日起，開始向新的承租人計收租地費用。</p> <p>租用土地如因地政機關辦竣地籍整理或逕為分割致其面積有所調整，承租人應自調整確定之日起依調整後之面積計付租金，其先前租賃期間短繳或溢繳之租地費用，應辦理追收或退還。但追收以辦竣地籍整理或為分割之前五年為限。</p>	<p>一、土地租金及公共設施建設費用於調整後，應自調整確定之日起開始收取，不因承租人已預先繳納租地費用而受影響。</p> <p>二、如係由買賣或法院拍賣取得廠房等建築物所有權者，應自地政機關辦竣所有權移轉登記日或取得法院核發之移轉證明書之日起，開始向新的承租人計收租地費用。</p> <p>三、租用土地如因地政機關辦竣地籍整理或逕為分割致其面積有所調整，其租地費用應按調整後之面積計收，就先前租賃期間之租地費用，應辦理追收或退還，以求公允。但為避免造成承租人太大的財務負擔，爰參照民法第一百二十六條有關租金請求權之五年短期時效期間之規定，規定追收時，以辦竣地籍整理或為分割之前五年為限。</p>
<p>第十一條 承租人未依約定期限繳納租地費用者，應按下列規定繳付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後兩日內完成補繳者，免收懲罰性違約金：</p> <p>一、逾期繳納未滿一個月者，按應繳總額加收百分之一違約金。</p> <p>二、逾期繳納一個月以上者，按應繳總額加收百分之五違約金。</p>	<p>一、承租人未依約定期限繳納租地費用者，應收取懲罰性違約金，以期有效督促承租人按期繳納。</p> <p>二、鑑於偶有承租人疏忽漏未按期繳納租地費用，故允許兩日之寬限期以及預期未滿一個月者，僅收取應繳總額百分之一之違約金，以免失之過苛。</p>
<p>第十二條 於租地費用調整年度，如調漲金額逾每月每平方公尺五元或漲幅逾百分之二十者，承租人得就調漲部分，向管理局申請緩繳。經管理局同意後，承租人應就該緩繳事宜與管理局簽訂協議書並辦理公證，公證費用由承租人負擔。</p> <p>前項緩繳依下列原則辦理：</p> <p>一、就調漲之租地費用緩收一年，延至次年開始收取。</p> <p>二、就前款緩繳之租地費用得分二年</p>	<p>為免因租地費用調整幅度過大，致影響廠商財務運作，爰規定就調漲之租地費用得予緩繳，並詳細規定其機制、條件及配套措施。</p>

<p>二十四期(每月一期)繳付，但應加計利息，利息依各年度一月一日之中華郵政一年期定期儲金存款固定利率計算。</p> <p>第一項所規定之公證書應載明緩繳金額如有一期未依限繳納，視為全部到期，承租人應即將欠款餘額全數繳清，並逕受強制執行；如經提前終止租約者，亦同。</p>	
<p>第十三條 承租人如有下列情事，管理局得立即終止租約並收回土地：</p> <p>一、違反第四條第一項或第二項規定者。</p> <p>二、違反第五條第二項或第三項規定者。</p> <p>三、未按期繳納租地費用逾四個月租額者。</p> <p>四、其他租賃契約所定之終止租約事由者。</p> <p>租約期間屆滿不再續約或經提前終止者，承租人應於六個月內自行拆除或將其自行興建之建築物轉讓予園區事業或其他管理局同意之研究機構使用，並於完成轉讓前，按月給付管理局相當於原約定租地費用數額之不當得利。</p> <p>逾前項所定六個月期限未完成建築物轉讓者，管理局得依本條例第十九條或第二十條規定處理。</p>	<p>一、第一項規定管理局得終止租約之事由。依據科學園區設置管理條例第十三條第六項規定，租用園區土地興建建築物，積欠租金總額逾四個月租額者，管理局得終止租約，收回租地，不受民法第四百四十條第三項及土地法第一百零三條第四款規定之限制。</p> <p>二、第二項規定租約屆期或提前終止時，土地上建築物之處理方式及期限。依據科學園區設置管理條例第十九條第一項規定，園區內私有廠房之轉讓，以供經核准設立之園區事業及研究機構使用為原則，故承租人轉讓其自行興建之建築物之對象，以園區事業或其他管理局同意之研究機構為限。</p> <p>三、第三項明定未依限完成時，管理局之處理方式。</p>
<p>第十四條 政府機關、非營利法人、研究機構、創業育成中心等單位租用園區土地從事其設立目的範圍內之事業者，得向管理局申請減收土地租金，但減收金額不得逾土地租金之百分之四十。</p> <p>前項減收不含公共設施建設費用。</p>	<p>參考行政院九十三年十二月二日院臺財字第○九三○○五五○四三號函公布實施之「國有出租基地租金率調整方案」第二條第一項規定及各園區實際租用案例，明定政府機關、非營利法人、研究機構、創業育成中心等單位租用園區土地之租金減收基準。</p>
<p>第十五條 管理局可依園區經營、管理或招商需求，考量財務狀況後，就特定園區提出租地費用優惠方案，經陳報科技部核准後實施。</p>	<p>管理局可依所轄各園區之經營、管理或招商需求，提出辦理租金減免之方案，經科技部核准後實施。</p>
<p>第十六條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法之施行日期。</p>