

產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法總說明

產業創新條例(以下簡稱本條例)第四十六條之一規定，由中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關開發設置之產業園區，目的在於增進國家經濟發展，為貫徹產業園區作符合產業升級發展目的，增進公共利益必要，避免部分廠商囤積轉售圖利或閒置土地致與原設立目的不符，故建立閒置土地分級分類管理模式及啟動活化利用機制，採漸進式之多元行政管制措施，依序包含行政指導、限期改善、罰鍰及協商等機制，倘廠商持續閒置土地，經限期改善、處以罰鍰及協商未果者，土地所有權人無意願、亦無能力將土地依法有效利用，始進行查估市價審定合理價格、透過公開強制拍賣釋出土地。

準此，經濟部爰依同條第八項之授權，就閒置土地與完成建築使用認定基準、公告及通知事項、不可歸責事由扣除期間與請求延展期間之事由、囑託登記之事項、查估市價審定之方法、程序及應遵行事項、強制拍賣應買人之資格及應遵守取得土地之使用條件等相關事項，訂定「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」(以下簡稱本辦法)，以為後續執行之依據，全文共計九章三十八條，其要點如下：

- 一、本辦法之適用範圍。(第二條)
- 二、閒置土地與未完成建築使用之定義。(第三條)
- 三、主管機關公告之閒置土地清冊及其應載明事項。(第四條)
- 四、主管機關辦理閒置土地公告及通知之程序。(第五條至第七條)
- 五、主管機關應成立產業園區閒置土地審查小組及其任務。(第八條及第九條)
- 六、產業園區閒置土地審查小組之決議方式及兼任人員無給職。(第十條及第十一條)
- 七、閒置土地自公告之日起二年期間，土地所有權人向主管機關申請扣除與延展期間之不可歸責事由或正當理由之認定基準。(第十二條)
- 八、土地所有權人提出扣除與延展期間申請時，應檢附之申請文件。(第十三條)

- 九、主管機關辦理土地所有權人申請扣除與延展期間之程序。(第十四條至第十六條)
- 十、主管機關囑託土地登記機關辦理閒置土地註記登記之程序。(第十七條及第十八條)
- 十一、主管機關辦理塗銷閒置土地註記登記之程序。(第十九條)
- 十二、主管機關依本條例第四十六條之一第三項規定，得處以閒置土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知一個月內提出改善計畫之程序。(第二十條及第二十一條)
- 十三、主管機關與土地所有權人完成協商之程序與方式。(第二十二條)
- 十四、主管機關與土地所有權人完成協商後之輔導管理。(第二十三條至第二十五條)
- 十五、產業園區閒置土地查估市價之合理價格，應由中央或地方主管機關已設置之產業園區土地或建築物租售價格審定小組辦理。(第二十六條)
- 十六、主管機關於審定閒置土地之合理價格前辦理閒置土地之查估市價之程序。(第二十七條至第二十九條)
- 十七、主管機關強制拍賣之書面處分及應記載事項。(第三十條)
- 十八、主管機關囑託法務部行政執行署所屬各分署執行強制拍賣之程序。(第三十一條)
- 十九、強制拍賣之應買人資格及應買人取得土地應遵守之事項。(第三十二條及第三十三條)
- 二十、閒置土地強制拍賣之最低價額規定。(第三十四條)
- 二十一、拍賣公告應載明事項規定。(第三十五條)
- 二十二、強制拍賣之不得拍定並應終止執行之情形。(第三十六條)
- 二十三、主管機關囑託重行拍賣之程序。(第三十七條)

產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法

| 條 文 | 說 明 |
|--|--|
| 第一章 總則 | 本章章名 |
| 第一條 本辦法依產業創新條例(以下簡稱本條例)第四十六條之一第八項規定訂定之。 | 本辦法之訂定依據。 |
| 第二條 本辦法適用範圍，以中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關(以下簡稱主管機關)，依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或本條例開發設置之工業用地、工業區或產業園區為限。 | 一、本辦法之適用範圍，係指由主管機關依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或本條例申請設置、整體開發、取得土地辦理租售管理之工業用地、工業區或產業園區為限。 二、依原獎勵投資條例編定供廠商自行購地設廠之工業用地，並非主管機關開發，不在本辦法適用範圍內。 |
| 第二章 閒置土地與完成建築使用認定基準 | 本章章名 |
| 第三條 本條例所稱閒置土地，指產業用地自取得所有權之日起，逾三年未完成建廠，包含有下列各款未完成建築使用情形之一者： 一、設廠面積之建蔽率低於百分之三十。 二、未具主要機械設備或營業設備。 三、未取得目的事業主管機關核准登記或營運許可證明文件。 四、已取得目的事業主管機關核准登記或營運許可證明文件，經撤銷、廢止或喪失效力。 前項規定，於本條例修正前取得之產業用地亦適用之。 | 一、閒置土地與未完成建築使用之定義。 二、第一項第一款所稱建蔽率，指建築技術規則建築設計施工編第一條第四款規定之建築面積占基地面積之比率。 三、第一項第二款未具主要機械設備之認定，得以廠商是否具備其申請工廠登記時之主要機器設備表及配置圖為準。 四、第一項第二款營業設備之認定，以各目的事業主管機關依目的事業法令規範之營運所必要之設備、設施及空間等。 五、第一項第三款、第四款之認定，以各目的事業主管機關依目的事業法令規範核准之登記或核發之營運許可證明文件為準。 |
| 第四條 主管機關依本辦法公告之閒置土地，應製作閒置土地清冊，並得隨時輔導土地所有權人或利害關係人完成建築使用。 前項閒置土地清冊，應載明下列事項： | 一、明定主管機關依本辦法公告之閒置土地，應製作清冊，並得隨時輔導，促其強化使用。 二、第二項第三款所稱利害關係人，指閒置土地已登記之他項權利人或已書面通知主管機關之承租人。 |

| | |
|---|---|
| <p>一、座落之產業園區、工業區或工業用地。</p> <p>二、土地所有權人。</p> <p>三、利害關係人。</p> <p>四、地段、地號及面積。</p> <p>五、公告之日期與文號。</p> <p>六、經認定為閒置土地之事由。</p> <p>七、其他有關事項。</p> | |
| <p>第三章 公告及通知事項</p> | <p>本章章名</p> |
| <p>第五條 主管機關於公告閒置土地前，應通知土地所有權人及利害關係人於所定期限內陳述意見。</p> | <p>主管機關公告閒置土地前，應給予土地所有權人及利害關係人陳述意見之機會。</p> |
| <p>第六條 主管機關應將閒置土地之公告揭示於土地所在園區管理機構或以其他適當方法公告，並以書面通知土地所有權人及利害關係人應自公告之日起二年內依法完成建築使用。</p> <p>前項公告期間為三十日。</p> | <p>經主管機關認定為閒置土地者，應公告並通知土地所有權人及利害關係人限期依法完成建築使用。</p> |
| <p>第七條 主管機關依前條規定辦理閒置土地公告及通知，其內容應記載下列事項：</p> <p>一、日期與文號。</p> <p>二、土地所有權人。</p> <p>三、地段、地號及面積。</p> <p>四、經認定為閒置土地之事由。</p> <p>五、應自公告之日起二年內依法完成建築使用。</p> <p>六、閒置土地依本條例第四十六條之一規定，得予以公開強制拍賣之意旨。</p> <p>七、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。</p> <p>八、其他有關事項。</p> | <p>一、明定閒置土地公告及通知之應記載事項。</p> <p>二、第六款閒置土地依本條例第四十六條之一規定，得予以公開強制拍賣之意旨，係指依本條例第四十六條之一規定，土地所有權人及利害關係人應自公告之日起二年內依法完成建築使用，二年期間不因土地所有權移轉而中斷，效力仍及於繼承人；土地所有權人自閒置土地公告之日起二年或主管機關核准扣除或延展之期限屆滿，未依法完成建築使用者，主管機關得處閒置土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知土地所有權人於一個月內提出改善計畫；未遵期提出改善計畫或屆期未與各該主管機關完成協商者，主管機關得作成書面處分並載明該閒置土地依查估市價審定之合理價格後，予以公開強制拍賣。</p> <p>三、第七款規定，閒置土地所有權人不服閒置</p> |

| | |
|--|--|
| | 土地之處分，其救濟期間係自閒置土地通知送達之次日起算。 |
| 第四章 不可歸責事由扣除期間與請求延展期間之事由 | 本章章名 |
| <p>第八條 主管機關為審查閒置土地輔導改善與協商及其他相關事項，應成立產業園區閒置土地審查小組（以下簡稱審查小組）。</p> <p>前項審查小組置委員九人至十一人，其中一人為召集人，在中央主管機關，由部長或其指定之人兼任，在直轄市、縣(市)主管機關，由直轄市、縣(市)首長或其指定之人兼任；其餘委員，由各該主管機關、園區當地直轄市、縣(市)有關機關代表及專家、學者擔任。</p> | <p>一、為完善園區閒置土地強化使用之執行及輔導機制，爰明定成立審查小組協助主管機關為審查閒置土地輔導改善與協商及其他相關事項。</p> <p>二、參酌產業園區用地變更規劃辦法第二十五條規定，審查委員得由各該主管機關聘任有關機關代表或具有專門學術經驗之專家學者擔任之。</p> <p>三、第二項所稱有關機關代表，參酌各級區域計畫委員會組織規程第五條或各級都市計畫委員會組織規程第六條規定，得由園區當地直轄市、縣(市)有關建設、都市發展、土地、交通、環境保護等有關機關擔任。</p> |
| <p>第九條 審查小組之任務如下：</p> <p>一、審查及調整土地所有權人依本條例第四十六條之一第二項規定提出之不可歸責事由及其申請之扣除或延展期間。</p> <p>二、審查及調整土地所有權人依本條例第四十六條之一第三項規定提出之改善計畫。</p> <p>三、其他有關事項。</p> | <p>明定審查小組之任務。</p> |
| <p>第十條 依第八條規定召開審查小組會議，應有二分之一以上之委員出席，並應經出席委員過半數同意作成決議。</p> <p>前項會議，專家、學者委員應親自出席，不得代理。</p> | <p>一、參酌產業園區用地變更規劃辦法第二十六條規定，明定審查小組作成決議，應有全體委員二分之一以上出席，並經出席委員過半數同意。</p> <p>二、專家、學者委員應親自出席審查小組會議。</p> |
| <p>第十一條 審查小組兼任人員為無給職。</p> | <p>參酌產業園區用地變更規劃辦法第二十七條規定，明定審查小組兼任人員為無給職之規定。</p> |
| <p>第十二條 主管機關公告之閒置土地，土地所有權人於公告之日起二</p> | <p>一、明定閒置土地自公告之日起二年內，土地所有權人向主管機關申請扣除與延展期</p> |

| | |
|--|--|
| <p>年內，有下列各款事由之一者，得向主管機關申請扣除或延展：</p> <p>一、發生天災、動亂、重大事變、交通道路航道中斷、人為抗爭、重大疫情等不可抗力情形。</p> <p>二、非屬土地所有權人可預期之政府機關要求應備之事項。</p> <p>三、其他不可歸責於土地所有權人之情形或具正當理由。</p> <p>土地所有權人於核准之扣除或延展期間內，有前項各款情事之一者，亦同。</p> | <p>間之不可歸責事由或正當理由之認定基準。</p> <p>二、第二款所謂非屬土地所有權人可預期之政府機關要求應備之事項，如開發期間依機關要求進行鑽探測、改良、環境影響評估、交通衝擊報告等。</p> <p>三、第二項明定土地所有權人於已核准或延展期間內，有不可歸責之事由，亦可依據前項規定提出申請扣除或延展。</p> |
| <p>第十三條 土地所有權人依前條規定提出申請時，應檢具下列申請文件：</p> <p>一、土地所有權狀影本。</p> <p>二、開發工程進度說明文件：</p> <p>(一)施工計畫書(圖)。</p> <p>(二)工程進度表。</p> <p>(三)經建築師或專業技師認可之工程進度證明等文件。</p> <p>三、扣除或延展期間之事由、計算與說明及佐證文件。</p> <p>四、其他相關文件。</p> | <p>明定土地所有權人提出扣除或延展期間申請時，應檢附之申請文件。</p> |
| <p>第十四條 土地所有權人依前條規定所送之申請文件，由主管機關書面審查，其內容有缺漏者，主管機關得命其限期補正。</p> <p>土地所有權人未於前項規定期限內補正者，主管機關得駁回其申請。</p> | <p>參酌產業園區用地變更規劃辦法第二十一條規定，明定主管機關受理土地所有權人申請扣除或延展期間之程序。</p> |
| <p>第十五條 主管機關受理扣除或延展期間之申請案經書面審查無誤後，應召開審查小組會議審議，並得通知土地所有權人到場說明。</p> | <p>明定經主管機關書面審查無誤後，應召開審查小組會議之程序規定。</p> |

| | |
|---|--|
| <p>第十六條 土地所有權人提出扣除或 延展期間之申請，經審查小組會議 決議通過者，主管機關得核准土地 所有權人扣除或延展完成建築使用 期間。</p> | <p>明定主管機關就土地所有權人提出之扣除或 延展期間之申請，經審查小組決議通過者， 得核准扣除或延展期間。</p> |
| <p>第五章 囑託登記事項</p> | <p>本章章名</p> |
| <p>第十七條 主管機關依本辦法公告之 閒置土地，應編造清冊，囑託土地 所在地之土地登記機關，於土地登 記簿所有權部其他登記事項欄辦理 閒置土地註記登記。</p> <p>前項清冊，應載明內容如下：</p> <p>一、土地所有權人。 二、地段、地號及面積。 三、公告之日期與文號。 四、囑託註記事項。 五、其他有關事項。</p> | <p>一、參酌臺北市及高雄市政府為規範私有三 七五減租註記於土地登記簿之作業要點 之規定，明定主管機關囑託土地登記機 關辦理閒置土地註記登記之程序。</p> <p>二、閒置土地囑託註記事項，係指註記第七條 第六款之閒置土地得予公開強制拍賣之 意旨，註記內容如下：「依○○(主管機 關名稱)○年○月○日○○字○○○ 號，公告為閒置土地，應自公告之日起 二年內完成建築使用，二年期間不因土 地所有權移轉而中斷，效力仍及於繼承 人；土地所有權人自閒置土地公告之日 起二年或主管機關核准扣除或延展之期 限屆滿，未完成建築使用者，主管機關 得處閒置土地當期公告現值總額百分 之十以下之罰鍰，並得通知土地所有權 人於一個月內提出改善計畫；未遵期提 出改善計畫或屆期未與各該主管機關完 成協商者，主管機關得作成書面處分並 載明該閒置土地依查估市價審定之合理 價格後，予以公開強制拍賣。」。</p> |
| <p>第十八條 主管機關公告之閒置土地 完成建築使用者，土地所有權人得 檢具證明文件，向主管機關申請塗 銷閒置土地註記登記。</p> | <p>明定公告之閒置土地如完成建築使用，得由 土地所有權人向主管機關申請塗銷註記登 記。</p> |
| <p>第十九條 前條之申請經主管機關審 查同意者，主管機關得解除閒置土 地之列管，並囑託土地登記機關辦 理塗銷註記登記。</p> | <p>明定土地所有權人提出塗銷註記登記之申 請，經主管機關審查同意者，主管機關得囑 託土地登記機關辦理塗銷註記登記。</p> |
| <p>第六章 輔導改善及協商</p> | <p>本章章名</p> |
| <p>第二十條 土地所有權人自閒置土地 公告之日起二年或主管機關核准扣</p> | <p>一、明定主管機關依本條例第四十六條之一 第三項規定，期限屆滿未完成建築使</p> |

| | |
|--|--|
| <p>除或延展之期限屆滿，仍未完成建築使用者，主管機關得處閒置土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知土地所有權人於一個月內提出改善計畫。</p> <p>前項改善計畫，其內容應載明下列事項：</p> <p>一、興建工程之基本資料。</p> <p>二、工程施作情形、進度落後原因。</p> <p>三、具體改善措施或因應作法。</p> <p>四、預計趕工方式與進度控管。</p> <p>五、其他有關事項。</p> | <p>用，得處以閒置土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知一個月內提出改善計畫。</p> <p>二、明定改善計畫應載明事項。</p> |
| <p>第二十一條 主管機關於接獲改善計畫後，應召開審查小組會議審議，並得通知土地所有權人到場說明。</p> | <p>明定主管機關於接獲改善計畫後，應召開審查小組會議之程序。</p> |
| <p>第二十二條 土地所有權人提出之改善計畫，經審查小組決議通過者，主管機關得與土地所有權人就核定之改善計畫內容作成完成協商紀錄。</p> <p>前項完成協商紀錄，得以行政契約、協議、切結書或其他方式為之。</p> <p>土地所有權人未依核定改善計畫內容及期限完成建築使用，除第一項完成協商紀錄另有約定外，視為屆期未與主管機關完成協商。</p> | <p>一、第一項及第二項明定主管機關與土地所有權人完成協商之程序及方式。</p> <p>二、第三項明定土地所有權人未依核定改善計畫內容及期限完成建築使用，視為屆期未與主管機關完成協商。但完成協商紀錄另有約定者，從其約定辦理。</p> |
| <p>第二十三條 土地所有權人自作成完成協商紀錄翌日起，應依核定改善計畫內容及期限完成建築使用，並按月作成執行進度表送主管機關備查。</p> | <p>一、明定土地所有權人與主管機關完成協商者，應配合執行控管事項之規定。</p> <p>二、改善計畫執行進度表之編製，應自完成協商紀錄翌日起至完成建築使用日止。</p> |
| <p>第二十四條 土地所有權人與主管機關完成協商者，主管機關得隨時輔導或不定期派員巡查；必要時，得進行查核。</p> | <p>為促進閒置土地強化使用之成效，主管機關除隨時輔導或派員巡察外，必要時得進行查核。</p> |
| <p>第二十五條 土地所有權人依核定改善計畫完成建築使用者，得依第十</p> | <p>明定土地所有權人依核定改善計畫完成建築使用時，得申請塗銷閒置土地註記登記之辦</p> |

| | |
|---|--|
| 八條及第十九條規定辦理。 | 理程序。 |
| 第七章 查估市價審定之方法與程序及應遵行事項 | 本章章名 |
| 第二十六條 閒置土地之合理價格，在中央由經濟部工業局產業園區土地或建築物租售價格審定小組審定；在直轄市、縣(市)由產業園區土地或建築物租售價格審定小組審定。 | 為審定產業園區閒置土地查估市價之合理價格，爰明定應由中央或地方主管機關已設置之產業園區土地或建築物租售價格審定小組辦理。 |
| 第二十七條 主管機關於送交前條產業園區土地或建築物租售價格審定小組審定前，應辦理查估市價。 | 明定審定閒置土地之合理價格前應辦理查估市價。 |
| 第二十八條 主管機關辦理前條查估市價，得委託二家以上之不動產估價師事務所依不動產估價相關法令為之。 | 明定查估作業得委託專業不動產估價師事務所辦理。 |
| 第二十九條 主管機關為辦理第二十七條查估市價所支出之費用，由土地所有權人負擔。 前項費用，應自強制拍賣之拍定價額中優先償還予囑託執行之主管機關。 | 明定土地所有權人應負擔主管機關為辦理查估市價所支出之費用，另主管機關預支費用，具有受償之優先權。 |
| 第八章 強制拍賣與應買人之資格及應遵守取得土地之使用條件 | 本章章名 |
| 第三十條 閒置土地所有權人未遵期提出改善計畫或屆期未與主管機關完成協商者，主管機關得為強制拍賣之書面處分。 前項強制拍賣書面處分內容，應記載下列事項： 一、土地所有權人。 二、地段、地號及面積。 三、閒置土地強制拍賣之事由。 四、閒置土地查估市價審定之合理價格。 五、主管機關為辦理查估市價所支出之費用。 六、其他有關事項。 | 一、明定主管機關強制拍賣書面處分應記載事項。 二、閒置土地其上之用益物權，經強制拍賣拍定後，經分署塗銷登記者，其因此受有損害之土地所有權人或用益物權人，得依其契約、原因關係及歸責事由循民事救濟途徑向他方求償之。 |

| | |
|---|---|
| <p>第三十一條 主管機關於囑託法務部行政執行署所屬各分署(以下簡稱分署)執行強制拍賣時，應檢附下列文件：</p> <p>一、囑託文書。</p> <p>二、強制拍賣書面處分及送達證明文件。</p> <p>三、不動產登記謄本。</p> <p>四、其他相關文件。</p> <p>前項囑託文書應載明土地所有權人姓名、住居所，如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所，及管理人或代表人之姓名、住居所。</p> | <p>主管機關囑託法務部行政執行署所屬各分署執行強制拍賣之囑託文件。</p> |
| <p>第三十二條 閒置土地應買人應為興辦工業人或政府依法設立之事業機構。</p> | <p>明定強制拍賣之應買人資格，應為產業創新條例施行細則第二條第二款之政府依法設立之事業機構及同條第三款之興辦工業人。</p> |
| <p>第三十三條 閒置土地應買人經強制拍賣取得土地所有權者，應依工業園區各種用地用途及使用規範辦法規定使用，且符合該土地所在之產業園區所容許或不容許引進產業類別及園區開發計畫或環境影響評估或其他相關管制事項。</p> <p>閒置土地應買人經強制拍賣取得土地所有權者，自領得權利移轉證書之日起五年內不得移轉土地所有權，並應於二年內完成建築使用；未完成建築使用者，主管機關得以原拍定價額向其無息買受該土地。</p> <p>前項完成建築使用之二年期間計算準用第四章之規定。</p> | <p>明定強制拍賣之應買人取得土地應遵守之事項。</p> |
| <p>第三十四條 閒置土地強制拍賣，應以查估市價審定之合理價格為拍賣最低價額。</p> | <p>明定閒置土地強制拍賣之最低價額。</p> |

| | |
|--|---------------------------------------|
| <p>第三十五條 閒置土地之拍賣公告，應載明第三十二條、第三十三條應買人資格及應買人取得土地應遵守之事項。</p> | <p>明定應買人資格及應買人取得土地應遵守之事項應載明於拍賣公告。</p> |
| <p>第三十六條 閒置土地之拍賣投標無效、應買人所出之最高價未達拍賣最低價額或不符合其他拍賣條件者，不得拍定，分署應終止執行，並將執行案件連同卷宗函送原囑託機關。</p> | <p>明定強制拍賣之不得拍定及應終止執行之情形。</p> |
| <p>第三十七條 主管機關於囑託分署重行拍賣前，得重行審定閒置土地合理價格，並應另行作成強制拍賣書面處分。</p> <p>前項重行拍賣之查估市價審定之方法、程序及應遵行事項、囑託強制拍賣之程序等，準用第七章及本章之規定。</p> | <p>明定主管機關囑託重行拍賣之作業。</p> |
| <p>第九章 附則</p> | <p>本章章名</p> |
| <p>第三十八條 本辦法自發布日施行。</p> | <p>本辦法之施行日期。</p> |