

科技產業園區私有廠房與有關建築物輔導使用及強制拍賣辦法總說明

國家設置科技產業園區之目的在於促進投資、發展經貿及提升創新能量，爰給予區內事業租稅優惠等獎勵措施，然園區之土地資源有限，為避免園區內私有廠房長期間置或不當使用，科技產業園區設置管理條例（以下簡稱本條例）於一百十年二月三日修正公布，一百十年三月二十八日施行，增訂第二十條規定，明定園區內私有廠房及有關建築物使用情形不當或依本條例第十條及第三十八條規定應遷出園區者，其私有廠房及有關建築物之強制拍賣程序，透過公開強制拍賣釋出私有廠房及有關建築物，促使廠房土地有效利用，提高廠商進駐意願，並增進園區產能，以符公共利益及經濟效益。

就有關進行強制拍賣園區內私有廠房及有關建築物之公告及通知事項、不可歸責建物所有權人事由扣除期間及請求延展期間事由、囑託登記事項、查估市價審定之方法、程序及應遵行事項、強制拍賣拍定人之資格與應遵守取得私有廠房及有關建築物之使用條件、囑託及強制拍賣程序等相關事項，經濟部特依本條例第二十條第十項規定授權，訂定科技產業園區私有廠房與有關建築物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，全文共計八章二十九條，其要點如下：

- 一、本辦法之適用範圍。（第二條）
- 二、科技產業園區私有廠房與有關建築物強制拍賣審查小組成員、出席及決議門檻。（第三條及第四條）
- 三、辦理使用情形不當公告與通知之程序及其應載明事項。（第五條至第七條）
- 四、使用情形不當私有廠房與有關建築物於所定改善期限內，建物所有權人向管理處申請扣除及延展期間之不可歸責事由或正當理由之認定基準。（第八條）
- 五、建物所有權人提出扣除或延展期間申請時，應檢附之申請文件及程序。（第九條至第十一條）

- 六、囑託地政機關辦理使用情形不當建物土地參考資訊檔登錄及刪除之程序。(第十二條至第十四條)
- 七、建物所有權人依本條例第二十條第四項規定提出改善計畫、進行協商及相關輔導管理程序。(第十五條至第十九條)。
- 八、依本條例第二十條第五項應予公開強制拍賣之私有廠房與有關建築物，其合理價格及查估市價審定之方法、程序。(第二十條)
- 九、強制拍賣書面處分與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及應載明事項。(第二十一條及第二十二條)
- 十、強制拍賣之拍定人資格、拍定人取得建物應遵守之事項、應予公開強制拍賣之私有廠房及有關建築物強制拍賣之最低價額規定。(第二十三條至第二十六條)
- 十一、強制拍賣之不得拍定並應終止執行之情形。(第二十七條)
- 十二、囑託重行拍賣之程序。(第二十八條)

科技產業園區私有廠房與有關建築物輔導使用及強制拍賣辦法

條文	說明
第一章 總則	章名。
第一條 本辦法依科技產業園區設置管理條例(以下簡稱本條例)第二十條第十項規定訂定之。	本辦法之訂定依據。
<p>第二條 本辦法適用範圍，以科技產業園區(以下簡稱園區)內私有廠房及有關建築物，有本條例第十九條第二項第二款或第六款規定之情形者為限。</p> <p>前項規定，於本辦法施行前依本條例第十條第二項或第三十八條遷出園區事業之私有廠房及有關建築物，亦適用之。</p>	<p>一、第一項明定本辦法適用範圍，係以園區內私有廠房及有關建築物有本條例第十九條第二項第二款或第六款規定之情形者為限。</p> <p>二、第二項明定本辦法發布施行前，廠商已依本條例第十條第二項或第三十八條勒令限期遷出園區者，亦有適用。</p>
第二章 科技產業園區私有廠房及有關建築物強制拍賣審查小組之組成及任務	章名。
<p>第三條 經濟部加工出口區管理處(以下簡稱管理處)為審查依本條例第二十條規定之強制拍賣私有廠房及有關建築物相關事項，得成立科技產業園區私有廠房及有關建築物強制拍賣審查小組(以下簡稱審查小組)。</p> <p>前項審查小組置委員九人至十五人，其中一人為召集人，由管理處副處長擔任，其餘委員，由管理處相關業務主管、園區當地直轄市、縣(市)有關機關代表、同業公會或廠商協進會等廠商代表及專家、學者擔任。</p> <p>審查小組會議，應有二分之一以上之委員出席，並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、為完善園區閒置私有廠房及有關建築物強化使用之執行及輔導機制，第一項明定管理處得成立審查小組，協助管理處審查私有廠房及有關建築物使用情形不當公告、使用情形不當之私有廠房及有關建築物改善計畫、罰鍰、公開強制拍賣及其他相關事項。</p> <p>二、第二項及第三項明定審查小組成員、出席及決議之門檻。</p> <p>三、由於專家、學者委員須出席會議提供其專業意見，爰第四項明定專家、學者委員應親自出席，不得代理。</p>
<p>第四條 審查小組之任務如下：</p> <p>一、審查依本條例第二十條第二項規定之私有廠房及有關建築物使用情形不當公告(以下簡稱使用情形不當公告)及通知之內容。</p> <p>二、審查建物所有權人依本條例第二十條第三項規定提出之不可歸責事</p>	審查小組之任務。

<p>由或正當理由及其申請扣除或延展之期間。</p> <p>三、審查建物所有權人依第十三條規定提出之完成改善事由。</p> <p>四、審查依本條例第二十條第四項規定之處罰緩事項。</p> <p>五、審查建物所有權人依本條例第二十條第四項規定提出之改善計畫。</p> <p>六、審查依本條例第二十條第五項規定之使用情形不當之私有廠房及有關建築物公開強制拍賣事項。</p> <p>七、其他有關事項。</p>	
<p>第三章 公告及通知事項</p>	<p>章名。</p>
<p>第五條 管理處辦理使用情形不當公告及通知前，應以書面載明下列事項，通知建物所有權人於所定期限內陳述意見：</p> <p>一、建物所有權人之住居所、事務所或營業所。</p> <p>二、認定使用情形不當之事由及其法規依據。</p> <p>三、建物所有權人得提出陳述書。</p> <p>四、提出陳述書之期限及不提出之效果。</p> <p>五、其他必要事項。</p>	<p>本條例第二十條第二項規定，本條例第十九條第二項第二款使用情形不當之私有廠房及有關建築物，應於辦理強制拍賣時，公告及通知建物所有權人於二年期限內改善不當使用情形，惟為使建物所有權人有事先陳述意見之機會，爰明定管理處依本條例第二十條第二項辦理使用情形不當公告及通知前，應以書面通知建物所有權人於所定期限內陳述意見。</p>
<p>第六條 管理處應將使用情形不當公告揭示於公布欄、網站或以其他適當方法周知，並以書面通知建物所有權人應自公告之日起二年內改善不當使用情形。前項公告之期間為三十日。</p>	<p>使用情形不當公告之期間及方式。</p>
<p>第七條 管理處所為之使用情形不當公告及通知，應載明下列事項，並經審查小組決議後為之：</p> <p>一、日期及文號。</p> <p>二、建物所有權人及利害關係人。</p> <p>三、私有廠房及有關建築物座落之園區。</p> <p>四、私有廠房及有關建築物之建物標示。</p> <p>五、經認定使用情形不當之事由。</p> <p>六、建物所有權人應自公告之日起二年內改善不當使用情形。</p> <p>七、使用情形不當之私有廠房及有關建築物依本條例第二十條規定，裁處罰緩及強制拍賣之意旨。</p>	<p>一、明定本條例第二十條第二項辦理使用情形不當公告及通知應載明事項。</p> <p>二、考量實務上有不當使用情形之建物，包括有尚未完工或未辦理保存登記者，故以建物之標示作為特定該建物之方法。爰於第四款明定公告應列明私有廠房及有關建築物之具體標示，以杜爭議。</p> <p>三、至於依本條例第十條及第三十八條規定應遷出園區者，因非屬本條例第十九條第二項第二款規定之情形，辦理強制拍賣前，無須依本條例第二十條第二項規定公告及通知建物所有權人，併予敘明。</p>

<p>八、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。</p> <p>九、其他必要事項。</p>	
<p>第四章 正當理由、不可歸責事由扣除期間及請求延展期間之事由</p>	<p>章名。</p>
<p>第八條 建物所有權人於使用情形不當公告之日起二年內，有下列各款不可歸責事由或正當理由之一者，得向管理處申請扣除或延展期間：</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、重大疫情或污染等不可抗力情形。</p> <p>二、非屬建物所有權人可預期之政府機關要求應備之事項。</p> <p>三、其他不可歸責於建物所有權人之情形或具有其他正當理由。</p> <p>建物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>一、第一項明定二年改善期間內，建物所有權人得向管理處申請扣除或延展期間之不可歸責事由或正當理由。</p> <p>二、第二項明定建物所有權人於核准之扣除或延展期間內，有第一項各款情事之一者，亦得申請期間之扣除或延展。</p>
<p>第九條 建物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、改善情形進度說明文件。</p> <p>二、扣除或延展期間之事由、計算與說明及其佐證文件。</p> <p>三、其他相關文件。</p> <p>前項申請文件，由管理處書面審查，其內容有缺漏者，管理處得命其限期補正。</p> <p>建物所有權人未於前項規定期限內補正者，管理處得逕行駁回其申請。</p>	<p>明定建物所有權人提出扣除或延展期間申請時，應檢附之申請文件，及內容有缺漏或未於期限內補正之效果。</p>
<p>第十條 管理處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，並得通知建物所有權人到場說明。</p>	<p>明定建物所有權人提出扣除或延展期間之申請文件，經管理處書面審查無誤後，應召開審查小組會議審議，並得通知建物所有權人到場說明。</p>
<p>第十一條 建物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，管理處得核准建物所有權人扣除或延展改善期間。</p>	<p>明定管理處就建物所有權人提出之扣除或延展期間之申請，應依審查小組之決議，對建物所有權人之申請作成准駁，以及經准許者，核准其扣除或延展改善期間之決定。</p>
<p>第五章 囑託登記事項</p>	<p>章名。</p>
<p>第十二條 經公告使用情形不當之私有廠房及有關建築物，管理處應編造清冊，於公告時檢具公告日期、文號、事由、改善期限及逾期末改善之法律效果等資</p>	<p>一、明定依本辦法公告之使用情形不當之私有廠房及有關建築物，管理處應編造清冊，於公告時將公告日期、文號、事由、改善期限及逾期末改善之法律</p>

<p>料，囑託建物所在地地政機關依相關規定程序，登錄於地政機關之土地參考資訊檔。</p>	<p>效果等資料，囑託地政機關依相關規定程序登錄於地政機關之土地參考資訊檔。</p> <p>二、前述土地參考資訊檔登錄內容如下： 「依加工出口區管理處○年○月○日○字○號，公告為限期改善不當使用情形之建物，應自公告之日起二年內完成改善，二年期間不因建物所有權移轉而中斷，效力仍及於繼受人；建物所有權人自限期改善公告之日起二年或管理處核准扣除或延展之期限屆滿，未完成改善者，管理處得處以建物所有權人該建物所在園區土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知建物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管理處完成協商者，管理處得作成書面處分並載明該建物依查估市價審定之合理價格後，予以公開強制拍賣。」另辦理建物所有權異動登記時，亦應轉載此註記事項。</p>
<p>第十三條 經公告使用情形不當之私有廠房及有關建築物，建物所有權人得檢具證明文件，向管理處敘明已於期限內完成改善之事由，申請更新土地參考資訊檔登錄事項。</p>	<p>明定經公告使用情形不當之私有廠房及有關建築物，建物所有權人得提出證明文件向管理處敘明已完成改善，並申請更新土地參考資訊檔登錄事項。</p>
<p>第十四條 管理處接獲前條文件後，應召開審查小組審議，並得通知建物所有權人到場說明。</p> <p>經審查小組決議建物所有權人完成改善者，管理處應檢具使用情形不當之私有廠房及有關建築物清冊之更新資料，囑託建物所在地地政機關辦理土地參考資訊檔更新異動。</p>	<p>一、第一項明定審查小組審議建物所有權人完成改善之程序。</p> <p>二、第二項明定經審查小組決議建物所有權人完成改善後，管理處應檢送更新後使用情形不當之私有廠房及有關建築物清冊之更新資料予地政機關辦理土地參考資訊檔異動。</p>
<p>第六章 輔導改善及協商</p>	<p>章名。</p>
<p>第十五條 建物所有權人自使用情形不當公告之日起二年或管理處核准扣除或延展之期限屆滿，仍未完成改善者，管理處得經審查小組決議，依本條例第二十條第四項規定處建物所有權人該建物所在土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知建物所有權人於一個月內提出改善計畫。</p> <p>前項改善計畫內容應載明下列事</p>	<p>一、第一項重申本條例第二十條第四項規定，建物所有權人自使用情形不當公告之日起二年或管理處核准扣除或延展之期限屆滿，仍未完成改善者，得處建物所有權人該建物所在土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知建物所有權人於一個月內提出改善計畫。另罰鍰應經審查小組決議後辦理，併予敘明。</p>

<p>項：</p> <p>一、具體改善措施。</p> <p>二、辦理改善所需資金來源及運用方式。</p> <p>三、執行時程。</p> <p>四、可能遭遇問題及因應作法。</p> <p>五、其他有關事項。</p>	<p>二、第二項明定改善計畫應載明事項。</p>
<p>第十六條 管理處於接獲前條改善計畫後，應召開審查小組會議審議，並得通知建物所有權人到場說明。</p>	<p>明定管理處於接獲改善計畫後，應召開審查小組會議審查之程序。</p>
<p>第十七條 建物所有權人提出之改善計畫，經審查小組審議通過並經管理處核定後，管理處得與建物所有權人就核定之改善計畫內容作成協商紀錄。</p> <p>前項協商紀錄，得以行政契約、協議、切結書或其他方式為之。</p> <p>建物所有權人自作成協商紀錄翌日起，應依核定改善計畫內容及期限完成改善，並按季作成執行進度表送管理處，管理處得隨時輔導或進行查核。</p>	<p>一、第一項及第二項明定管理處與建物所有權人完成協商之程序及方式。</p> <p>二、第三項明定建物所有權人與管理處完成協商者，應配合執行控管事項。改善計畫執行進度表之編製，應自作成協商紀錄翌日起至完成改善日止。為促進使用情形不當私有廠房及有關建築物之使用成效，管理處除隨時輔導外，並得就個案改善情形進行查核。</p>
<p>第十八條 建物所有權人未依核定改善計畫內容及期限完成改善，除協商紀錄另有約定外，視為屆期未完成改善或未與管理處完成協商。</p>	<p>明定建物所有權人未依核准改善計畫內容及期限完成改善，視為屆期未與管理處完成協商。但協商紀錄另有約定者，從其約定辦理。</p>
<p>第十九條 建物所有權人依核定改善計畫完成改善者，依第十三條及第十四條規定辦理。</p>	<p>明定建物所有權人依改善計畫完成改善時，後續依第十三條及第十四條規定辦理。</p>
<p>第七章 強制拍賣之價格審定與應買人之資格及應遵守取得建物之使用條件</p>	<p>章名。</p>
<p>第二十條 依本條例第二十條第五項規定應予公開強制拍賣之私有廠房及有關建築物，其合理價格及其他事項，由管理處成立之價格評議小組審定。</p> <p>前項為辦理查估市價所支出之費用，由建物所有權人負擔，該費用應自強制拍賣之拍定價額中優先償還予管理處。</p>	<p>一、為審定依本條例第二十條第五項應予公開強制拍賣之私有廠房及有關建築物查估市價之合理價格，爰於第一項明定由管理處成立之價格評議小組辦理。</p> <p>二、第二項明定建物所有權人應負擔管理處為辦理查估市價所支出之費用，管理處預支費用，具有受償之優先權。</p>
<p>第二十一條 建物所有權人未遵期提出改善計畫、屆期未與管理處完成協商或有本條例第十九條第二項第六款規定之情形者，由管理處以書面作成強制拍賣處分，處分應記載下列事項：</p> <p>一、建物所有權人。</p> <p>二、私有廠房及有關建築物之建物標</p>	<p>明定管理處辦理強制拍賣，並應以書面作成處分及處分應記載事項。</p>

<p>示。</p> <p>三、私有廠房及有關建築物強制拍賣之事由。</p> <p>四、私有廠房及有關建築物依前條第一項審定之價格。</p> <p>五、管理處為辦理查估市價所支出之費用。</p> <p>六、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。</p> <p>七、其他有關事項。</p>	
<p>第二十二條 管理處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建物所有權人姓名、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>明定管理處囑託分署執行強制拍賣之囑託文件及應載明事項。</p>
<p>第二十三條 強制拍賣之私有廠房及有關建築物投標人，應於投標時具有經核准設立之在區內營業之事業資格。</p>	<p>明定強制拍賣之投標人資格，應為本條例第四條第二項所稱在區內營業之事業。</p>
<p>第二十四條 拍定人經強制拍賣取得私有廠房及有關建築物之所有權者，應依科技產業園區相關法令規定使用。</p> <p>拍定人自領得權利移轉證書之日起五年內不得移轉建物所有權。但符合有關規定得於期限內移轉建物所有權者，不在此限。</p>	<p>一、明定強制拍賣之拍定人取得所有權後應遵守之事項。</p> <p>二、第一項所指相關法令規定，為科技產業園區設置管理條例、科技產業園區設置管理條例施行細則及加工出口區管理處及分處業務管理規則。</p>
<p>第二十五條 私有廠房及有關建築物強制拍賣，應以第二十條第一項價格評議小組審定之價格為拍賣最低價額。</p>	<p>明定私有廠房及有關建築物強制拍賣應以第二十條第一項價格評議小組所審定之價格為拍賣最低價額。</p>
<p>第二十六條 強制拍賣私有廠房及有關建築物之拍賣公告，應載明第二十三條、第二十四條投標人資格及投標人取得建物應遵守之事項。</p>	<p>一、明定投標人資格及投標人取得建物應遵守之事項應載明於拍賣公告。</p> <p>二、應載明之事項如下：</p> <p>(一)移轉資格限制及法令依據：依科技產業園區設置管理條例第十九條第一項規定：「園區內私有土地或建築物之轉讓對象，以在區內營業之事業為限。」故投標人之資格應以管理處或分處核</p>

	<p>准之在區內營業之事業為限，請投標人取得核准之投資文件（含增資或擴廠；且該文件所載標購建物必須與法拍標的物相同者，方符合資格）後再參加投標。</p> <p>(二)依科技產業園區設置管理條例第十六條第一項規定，拍定人於完成建物過戶後，應向管理處或分處訂定租賃契約與依規定繳納土地租金及公共設施建設費等，租期原則十年。</p> <p>(三)本件建物坐落之基地為國有，不在拍賣範圍內，請投標人注意。</p>
<p>第二十七條 強制拍賣私有廠房及有關建築物之拍賣投標無效、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管理處。</p>	<p>明定強制拍賣私有廠房及有關建築物時，不得拍定及應終止執行之情形。</p>
<p>第二十八條 管理處於囑託分署重行拍賣前，得重行審定私有廠房及有關建築物合理價格，並應另行以書面作成強制拍賣處分。</p> <p>前項重行拍賣之查估市價審定方法、程序及應遵行事項、囑託強制拍賣之程序等，準用本章之規定。</p> <p>管理處依第一項規定重行審定之價格不受強制執行法第八十條之一第一項無益執行之禁止及同法第一百十三條準用第五十條之一第一項及第二項無益查封之禁止之限制。</p>	<p>明定管理處囑託分署重行拍賣之作業。</p>
<p>第八章 附則</p>	<p>章名。</p>
<p>第二十九條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法之施行日期。</p>