

科學園區土地租金及費用計收辦法總說明

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、費用之計收基準及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。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科技部所屬科學園區管理局有所遵循，並順利推動租賃業務，爰訂定科學園區土地租金及費用計收辦法，其要點如下：

- 一、本辦法之訂定依據。(第一條)
- 二、本辦法之執行機關。(第二條)
- 三、租用土地興建建築物之申請程序及應備具文件。(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。(第四條、第五條)
- 五、租用園區土地租金及公共設施建設費用(以下合稱租地費用)之計收基準及調整方式。(第六條至第十條)
- 六、逾期繳納租地費用計收懲罰性違約金之基準。(第十一條)
- 七、調漲租地費用申請緩繳之機制、條件及配套措施。(第十二條)
- 八、有關政府機關、團體等租金減收之基準。(第十三條)
- 九、租地費用優惠之要件及程序。(第十四條)
- 十、本辦法施行日期。(第十五條)

科學園區土地租金及費用計收辦法

| 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>本辦法之訂定依據。</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。</p> <p>前項建廠計畫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，爰於第二項明定租地計畫應載明之項目，以利審查。</p> <p>三、第三項規定建廠計畫應以一次建築完成為原則，以利園區土地之充分利用。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 園區事業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>園區事業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通知後一個月內，與管理局簽訂土地租賃契約起租土地。逾期未簽訂土地租賃契約起租土地者，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，檢附建築圖說，向管理局或相關主管機關申請建築設計及景觀預審審議，並於</p> | <p>一、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>二、園區事業有租用土地興建建築物需求時，係向管理局提出要約引誘，管理局為核配土地之要約。並於一個月內簽訂租賃契約起租土地，逾期管理局得撤銷核配之</p> |

| | |
|---|---|
| <p>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管理局同意延長者，不在此限。</p> | <p>要約。</p> |
| <p>第六條 租用園區土地之園區事業(以下稱承租人)應依第七條及第八條規定計算繳納土地租金及公共設施建設費用(以下合稱租地費用)，並應就該費用依法計算營業稅。</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調整繳費期間者，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，考量該等費用係分別依本辦法第七條及第八條規定計算之金額，尚未加計營業稅，屬加值型及非加值型營業稅法第十六條所稱之銷售額，為符合稅法規定並避免產生爭議，應納之營業稅應為明確規範，爰於第一項予以明定，俾資依循。</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。但申請管理局同意者，得調整繳納期間為按季、每半年、按年等方式繳納。</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) 平均公告地價調漲者，以原每月土地租金扣除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</p> | <p>一、科學園區開發係為促進高級技術之產業發展而設，土地出租非以營利為目的，各園區向來係參照行政院訂頒之「國有出租基地租金率調整方案」規範，依土地公告地價乘以年租金率計算土地租金。為使新設園區與既有園區之計算基準一致，且此計算方式所參採數值為客觀基準，園區事業亦得明確預期園區租金數額，爰於第一款、第二款規定新設園區土地租金依此方式計算。另依本條例施行細則第十條第一項規定，土地租金應依土地法第一百零五條規定計收，爰於第一款後段規定年租金率上限。</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，爰於第三款規定其土地租金應採相同計收基準，並於第五款規定調整時應併同一併調整。</p> <p>三、第四款規定租金調整時機及方式應配合公告地價之調整幅度比</p> |

| | |
|--|---|
| <p>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) 平均公告地價調降者，於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時，以原每月土地租金扣除原地價稅額十二分之一後之餘額，依當年度公告地價之調降比例調降，再加上調整後地價稅額十二分之一計算。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。</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園區範圍之土地租金，應一併調整。</p> | <p>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，爰於第一目訂定，每月單位面積土地租金於扣除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一百零五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。爰於第四款第二目規定，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>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收基準，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>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，說明如下：</p> <p>(一) 公共設施建設費用係逐年投入，其負擔金額應定期調整，爰於第二款規定應定期調整之頻率及計收方式。</p> <p>(二) 參照本條例施行細則第十條第二項規定，於第三款明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>(三) 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</p> |

| | |
|--|--|
| <p>四、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，其公共設施建設費用應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範圍併入計算。</p> | <p>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，爰為第四款及第五款規定。</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>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，例如未達使用年限之馬路柏油重鋪。</p> |
| <p>第十條 租地費用應自調整確定之日起開始調整收取，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者，應與管理局簽訂土地租賃契約，並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，開始計付租地費用。</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，爰為第一項規定。</p> <p>二、園區事業如係由買賣或法院拍賣取得廠房等建築物所有權者，應與管理局簽訂土地租約，並規範租金之起算時點，爰為第二項規定。</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，爰為第三項規定。</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二日內完成補</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>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>二、鑑於偶有承租人疏忽漏未按期繳納租地費用，故允許二日之寬限期以及逾期未滿一個月者，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>第一項所規定之協議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>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，並明確規範其機制、條件及配套措施。</p> |
| <p>第十三條 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>公共設施建設費用不得申請減收。</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○三號函訂定之「國有出租基地租金率調整方案」第二點第一款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>第十四條 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，提出辦理租地費用減免之方案，經科技部核准後實施。</p> |
| <p>第十五條 本辦法自發布日施行。</p> | <p>本辦法之施行日期。</p> |