

科技部公告

中華民國 107 年 8 月 30 日

部授竹建字第 1070025982A 號

主 旨：預告訂定「科學園區社區用地配售及讓售辦法」。

依 據：行政程序法第一百五十四條第一項。

公告事項：

一、訂定機關：科技部。

二、訂定依據：科學園區設置管理條例第 13 條第 3 項。

三、「科學園區社區用地配售及讓售辦法」草案如附件。本案另載於本部新竹科學工業園區管理局全球資訊網站（網址：<http://www.sipa.gov.tw>），「最新訊息」網頁。

四、對於本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：科技部新竹科學工業園區管理局

（二）地址：新竹市東區新安路 2 號

（三）電話：(03)5773311 分機 2613

（四）傳真：(03)5772591

（五）電子郵件：naomey@sipa.gov.tw

部 長 陳良基

科學園區社區用地配售及讓售辦法草案總說明

科學園區設置管理條例(以下簡稱本條例)第十三條第二項規定，園區得劃定一部分地區作為社區，並由管理局配合園區建設進度予以開發。同條第三項並規定，社區用地得配售予園區內被徵收土地或房屋之原所有權人供興建住宅使用，其配售土地及其他專案安置措施後讓售土地之辦法，由科技部(以下簡稱本部)定之。為落實本條例安置原所有權人之立法意旨，使科學園區社區用地配售及其他專案安置措施後讓售土地等事項有所遵循，以利本部所屬園區管理局推動社區用地配售及讓售業務，爰擬具科學園區社區用地配售及讓售辦法草案，其要點如下：

- 一、本辦法授權之依據。(草案第一條)
- 二、本辦法適用之範圍。(草案第二條)
- 三、社區用地劃定、配售方案核定及面積限制。(草案第三條)
- 四、社區用地配售對象及認定程序。(草案第四條)
- 五、社區用地之配售價格以開發成本計算及核定程序。(草案第五條)
- 六、社區用地土地單元分配原則及畸零地之處理。(草案第六條)
- 七、明定社區用地之配售作業程序。(草案第七條至第十七條)
- 八、社區用地配售後權利移轉及點交。(草案第十九條、第二十條)
- 九、明定於獲配售土地上興建建物應符相關規範。(草案第二十一條)
- 十、實施專案安置措施後配租土地之讓售對象。(草案第二十二條、第二十五條)
- 十一、讓售價格以開發成本計算及核定程序。(草案第二十三條)
- 十二、讓售土地不足最小建築單位面積之處理。(草案第二十四條)
- 十三、明定社區用地之讓售作業程序。(草案第二十六條、第二十七條)
- 十四、社區用地讓售後權利移轉。(草案第二十八條)
- 十五、未申購土地之安置戶租賃權利之保障。(草案第二十九條)
- 十六、本辦法施行日期。(草案第三十條)

科學園區社區用地配售及讓售辦法草案

條文	說明
第一章 總則	本章章名
第一條 本辦法依科學園區設置管理條例第十三條第三項規定訂定之。	訂定本辦法之授權依據。
第二條 科技部（以下簡稱本部）所屬園區管理局（以下簡稱管理局）開發科學園區（以下簡稱園區）社區用地，其配售及其他專案安置措施後之讓售，依本辦法規定辦理。	依科學園區設置管理條例（以下簡稱本條例）第十三條第三項規定，園區社區用地之利用，包括配售及其他專案安置措施後之讓售等兩種情形，爰於本條規範本辦法之適用範圍。
第二章 社區用地之配售	本章章名
第三條 管理局為園區開發，擬具籌設計畫書時，得提出辦理社區用地配售之方案，由本部陳報行政院核定後辦理。 前項方案應包括該期社區用地位置、面積等事項。 前項社區用地面積，不得超過該期園區開發總面積之百分之十，且不得逾十五公頃。	一、考量社區用地之開發應與園區開發設置併予考量，爰於第一項規定辦理社區用地配售之方案，應於籌設計畫書中提出，由本部報請行政院核定後辦理。 二、園區之擴建或新設常以分期開發方式進行，為使社區用地之範圍明確，於提出該期配售方案時應載明社區用地位置、面積等事項。 三、參酌產業創新條例第三十九條規定，明定社區用地之面積，以該期園區開發總面積百分之十為限。為免配售面積過大失去開發園區設置的目的，亦明訂社區用地以十五公頃為上限。
第四條 社區用地之配售對象，限於園區內被價購或徵收之土地或房屋原所有權人。 土地所有權人之認定，以地政機關登記者為準。 房屋及房屋所有權人之認定，由管理局依據所有權登記、房屋稅籍編號與臥房、廚房、廁所等設施及其他	一、本條例第十三條第三項所規定之徵收，應包括依土地徵收條例規定所辦理之協議價購，爰於第一項明列，以資明確。 二、房屋及所有權人認定，應由管理局依據所有權登記、房屋稅籍編號與供居住或自營商業使用設施之完整性，諸如有無臥房、廚房及廁所等設施及

<p>供居住或自營商業使用設施之完整性及其他相關證據認定。</p> <p>管理局於為前項房屋及房屋所有權人認定時，得邀請相關學者、專家組成審查小組認定。</p>	<p>其他證據認定其是否為房屋及其所有權人。</p> <p>三、第二項房屋及房屋所有權人之認定，涉及被徵收人權益，管理局於認定個案有困難時，邀集相關學者、專家組成審查小組認定，以維其權益。</p>
<p>第五條 社區用地之配售價格，由管理局按開發成本計算，並由本部核定之。</p> <p>前項開發成本，應包含用地取得成本、建設成本及利息負擔等費用。</p>	<p>一、為明確配售社區用地價格之計算方式，爰規定其價格應以開發成本計算，爰為第一項規定。</p> <p>二、第二項規範開發成本應包含之項目，明列應包含用地取得成本、建設成本及利息負擔等為開發所支出之費用。</p>
<p>第六條 辦理社區用地配售，每一配售單元土地面積以九十九平方公尺為原則，但管理局得視臨街寬度及基地深度酌予調整。</p> <p>所劃定之社區用地經劃分配售單元後，如有不足最小配售單元之土地者，應與毗鄰之配售單元一併配售。</p>	<p>一、為避免配售土地單元面積過小，不易利用，爰規定每一單元之標準面積，但授權管理局得視情形酌予調整，以應實際需要。</p> <p>二、不足最小配售單元之土地難於再利用，故明定應與毗鄰之配售單元一併配售。</p>
<p>第七條 管理局辦理社區用地配售，應將符合參加配售資格者之名單，先行對外預告週知十四日。利害關係人於該十四日期間內，得就預告內容以書面向管理局提出意見。</p> <p>管理局審核符合參加配售資格者時，得要求被價購或徵收土地或房屋之所有權人於一定期限內提出相關證明文件，逾期未提出者，視為放棄提出權利，由管理局依既有資料判斷之。</p> <p>管理局於第一項預告期間屆滿後，應確認符合參加配售者之名單，並辦理公告。</p>	<p>一、有關社區用地配售資格，由管理局依本辦法第四條規定認定，為增加認定資格之正確性及避免事後爭議，爰於第一項規定管理局應先就審核符合資格名單對外預告，利害關係人並得提出書面意見。</p> <p>二、第二項規定管理局於審核時如有疑義，原所有權人應有協助澄清之義務，怠於提供協助者，管理局得逕依現有資料判斷，以利作業。</p> <p>三、於預告期間屆滿後，管理局應就確認符合資格名單予以公告，以昭公信，並利後續作業進行。</p>
<p>第八條 符合參加配售者之名單經管理局公告確認後一個月內，全體符合參</p>	<p>一、園區土地資源有限，客觀上不易使全體符合配售資格者得可獲得配</p>

<p>加配售者得共同檢具同意書及戶政機關所核發之三個月內印鑑證明書，以書面向管理局申請擬將配售之土地以分別共有之方式，平均配售予全體符合參加配售者，由其自行協議配售土地之處理方式。</p> <p>前項申請經管理局核可者，不適用本辦法第六條及第九條至第十八條之規定。</p>	<p>售土地，但如經全體符合參加配售者共同協議，則宜排除本辦法第六條之限制，允許由全體符合參加配售者以分別共有之方式，平均共享預計配售之土地。至於該土地之利用方式，則由全體符合參加配售者自行協議決定，例如以合建方式興建集合住宅等，以期讓全體符合參加配售者均可滿意。</p> <p>二、為早日確定配售方式，爰限定前述申請應於管理局公告符合參加配售者名單後一個月內提出。</p> <p>三、第一項申請如經管理局核可，其相關配地程序即不適用，爰為第二項規定。</p>
<p>第九條 經公告符合參加配售資格者，其被價購或徵收之房屋，不論面積大小或筆數，每一所有權人僅能取得一個抽籤資格，且以配售一筆土地為限。</p> <p>被價購或徵收之房屋如為多數人共有，全體共有人僅能取得一個抽籤資格，且以配售一筆土地為限。全體共有人應推派一人參加配售。但同一房屋之多數共有人如於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，於該房屋已設有戶籍，並已有分戶登記，且有居住事實，則各符合資格之共有人分別取得一抽籤資格。</p> <p>被價購或徵收僅有土地且面積在九十九平方公尺以上，未達二千平方公尺者取得一個抽籤資格，超過二千平方公尺以上者，再多取得一個抽籤資格，往後每逾二千平方公尺，再多取得一個抽籤資格。無論有幾個抽籤資格，均以配售一筆土地為限。</p> <p>被價購或徵收之土地如為多數人共有，依其應有部分計算每一共有人所有之土地面積。土地如為公同共</p>	<p>一、社區用地辦理配售之目的，在於使徵收範圍內之原所有權人得以有機會在原生活範圍區域內繼續居住，為提供較多之配售機會，故限制每一房屋所有權人僅能取得一個抽籤資格，且以配售一筆土地為限。</p> <p>二、基於上述相同理由，被價購或徵收之房屋如為多數人共有，仍以取得一個抽籤資格，且以配售一筆土地為限。但如有戶籍分戶並有居住事實，其均因徵收而影響居住現況，故例外允許符合資格者分別取得一抽籤資格。</p> <p>三、被價購或徵收之土地如為多數人共有，則依每一共有人之應有部分計算其所有土地之面積。如為公同共有之情形，為明確其應有部分之計算，故明訂除全體共有人另有書面協議外，應平均計算。</p>

<p>有，除全體共有人另有書面協議外，其應有部分應平均計算。</p>	
<p>第十條 經公告符合參加配售資格者，實際獲配售土地之位置與大小，依下列順序，依序以抽籤方式決定之，所劃定之配售單元於前順序已分配完畢者，後順序即不再辦理抽籤：</p> <p>一、為設置園區而被價購或徵收之土地所有權人，且其房屋為土地所有權人本人或其配偶或直系血親所有，並於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，土地所有權人或其配偶或直系血親已於被價購或徵收之房屋，設有戶籍者。</p> <p>二、為設置園區而被價購或徵收之房屋所有權人，且於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，房屋所有權人或其配偶或直系血親於被價購或徵收之房屋，設有戶籍者。</p> <p>三、為設置園區而被價購或徵收之土地所有權人，且其房屋為土地所有權人本人或其配偶或直系血親所有，但於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，土地所有權人或其配偶或直系血親已於被價購或徵收之房屋，並未設有戶籍者。</p> <p>四、為設置園區而被價購或徵收者僅有土地且面積在九十九平方公尺以上，或僅有房屋，但於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，所有權人或其配偶或其直系血親於被價購或徵收之房屋，並未設有戶籍者。</p>	<p>一、社區用地辦理配售之目的，在於使徵收範圍內之原所有權人得以有機會在原生活範圍區域內繼續居住，但考量園區社區用地有限，無法滿足所有需求，故區分先後順序，由順序在前者，取得優先獲配售的機會。同一順序人數多於可配售單元數時，以抽籤方式決定可獲配售者。</p> <p>二、是否有在當地居住，以有無設定戶籍認定之，因此設有戶籍者，順序在前。而同時有土地與房屋被價購或徵收，並設有戶籍者者，優先於僅有房屋被價購或徵收，並設有戶籍者。</p> <p>三、為避免民眾故意遷入戶籍以取得獲配售機會，故設有戶籍的時間以管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前為基準日，於基準日後才設有戶籍者，不論原因為何，均不認定為符合設有戶籍的資格。</p> <p>四、同時有土地與房屋被價購或徵收者，雖未設有戶籍，仍允許其有獲配售的機會，但順序在設有戶籍者之後。</p> <p>五、僅有土地或房屋被價購或徵收者，雖未設有戶籍，仍允許其有獲配售的機會，但順序在同時有土地與房屋被價購或徵收者之後。又因為配售單元的標準面積為九十九平方公尺，因此如果僅有土地被價購或徵收，其面積必須在九十九平方公尺以上，方可取得獲配售的機會。</p> <p>六、就戶籍設定之認定，放寬為所有權人或其配偶或其直系血親有設定戶籍即可，以免過於嚴苛。</p>
<p>第十一條 社區用地配售之抽籤作業，由管理局負責辦理。</p>	<p>明定配售之抽籤作業由管理局負責辦理，並應於抽籤前對外公告及通知得參</p>

管理局應訂定抽籤之時間、地點，公告週知，同時通知得參加該次抽籤者遵時前來抽籤。	加抽籤者。
第十二條 抽籤作業採公開方式，由得參加該次抽籤者，先依報到先後抽順序籤(人序籤)，再依所抽之順序，抽配售土地單元籤(地序籤)。	為利抽籤作業順利，規定以公開方式，且先抽順序籤、再抽配售土地單元籤程序進行。
第十三條 得參加該次抽籤者應於管理局所公告之抽籤時間、地點，親自到場抽籤。如因故無法親自到場抽籤時，得委託具有行為能力之代理人到場代為抽籤，代理人應提出其本人之身分證明文件、印章、委託人之委託書、身分證明文件與印章，始符合代理資格。	明定具抽籤資格者得委託代理人代為抽籤，並規定其應出具之相關文件。
第十四條 得參加該次抽籤者死亡時，應由繼承人推派一人為代表，提出繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及印章，到場參加抽籤。	具抽籤資格者死亡時，應由繼承人辦理抽籤，規定其作業方式及應備文件。
第十五條 得參加該次抽籤者，未於管理局所公告之抽籤時間、地點，親自到場，亦未委託代理人或代表人代為抽籤，經唱名三次後，視為未到場，由管理局指定人員當眾代為抽籤。	具抽籤資格者未到場亦未委託代理人時，由管理局指定人員代為抽籤。
第十六條 抽籤作業完成後，中籤者所獲配售土地單元即為確定，由管理局公告週知。 中籤者得於管理局公告後三十日內，由獲配售土地單元之雙方，以書面方式，共同向管理局申請互換獲配售土地單元，逾期不予受理，提出互換申請後，不得撤銷。	為增進使用效益及顧及獲配售者之需求，於抽籤作業完成後，允許中籤者得以書面方式，共同向管理局申請互換獲配售土地單元。惟為使獲配售情形早日確定，以利行政作業之完成，爰規定互換應於公告後三十日內為之，並不得於申請後撤銷已提出之互換申請。

<p>第十七條 管理局應於前條互換期限屆滿後七日內，公告配售土地單元之最終結果，並以書面通知獲配售單元者在規定之期限內繳清地價款。</p> <p>獲配售單元者逾期未繳清地價款，視為放棄其獲配售土地單元之權利。</p>	<p>一、依前條互換期限屆滿後，配售土地單元情形即告確定，由管理局公告其結果，並通知獲配售者依限繳納地價款。</p> <p>二、倘獲配售者未依限繳納地價款，應視為放棄獲配售之權利。</p>
<p>第十八條 辦理抽籤作業，應同時抽出與中籤者相同數量之備取者及其順序。</p> <p>配售土地單元經中籤者放棄後，由備取者依其順序遞補之，並由管理局以書面通知其在規定期限內繳清地價款。逾期未繳清地價款者，視為放棄其獲配售土地單元之權利，並依前述方式通知後順序者遞補。</p> <p>同時有多數放棄者，由依序遞補之備取者抽籤決定其獲配售之土地單元。其抽籤作業依本辦法第十一條至第十七條規定辦理。</p>	<p>一、倘中籤者放棄其權利，或因逾期未繳清地價款而被視為放棄，應由備取者依序遞補，故明定抽籤時應同時抽出備取者及其順序。</p> <p>二、倘同時有多數放棄者，依序遞補之備取者所獲配售之土地單元，應以抽籤決定之，以求公平。</p>
<p>第十九條 獲配售土地單元者於繳清地價款後，由管理局出具產權移轉證明予獲配土地單元者，由其自行辦理土地所有權移轉登記。</p>	<p>明定獲配售者繳納地價款後，辦理所有權移轉登記之程序。</p>
<p>第二十條 獲配售土地單元者應依管理局指定之日期，親自到場或委託代理人到場，配合管理局辦理現況點交土地，並製作點交紀錄。未遵期親自到場或委託代理人到場辦理點交者，視為於該指定日期已完成點交。</p>	<p>獲配售者繳納地價款後，應辦理點交程序。惟為避免獲配售者不於指定日期配合辦理，延滯程序，爰明定未到場辦理點交者視為已完成點交。</p>
<p>第二十一條 於獲配售土地上興建建物，為維護社區風貌之優質發展，所興建建物應符合建築法及土地使用管制要點相關規範。</p>	<p>為維護園區社區地之風貌優質發展，明定應符合建築法及土地使用管制要點相關規範。</p>
<p>第三章 社區用地之讓售</p>	<p>本章章名</p>
<p>第二十二條 管理局為辦理園區開發，於徵收時，辦理安置措施提供土地配租者，得於安置措施實施後，將配租</p>	<p>依本條例第十三條第三項規定，管理局為開發園區所需，報請核准徵收時，係以配租土地方式提供額外安置措施者，</p>

之土地讓售與原獲配租該土地並與管理局簽訂契約之安置戶（以下簡稱安置戶）。	得就所配租土地讓售與安置戶，使被安置戶得以安頓，爰規定其程序。
第二十三條 前條讓售價格，由管理局按開發成本計算，並由本部核定之。 前項開發成本，應包含用地取得成本、建設成本及利息負擔等費用。	為明確讓售價格之計算，爰規定其價格應以開發成本計算及開發成本應包含之項目。
第二十四條 安置戶購買原獲配租土地時，如毗鄰不足原配租單元面積土地，應一併承購。 拒絕一併承購者，不得購買原獲配租土地。	原獲配租土地倘有毗鄰不足原配租單元面積土地情形，應一併辦理配售，以利充分發揮土地效用。
第二十五條 得向管理局申購所獲配租之土地者，僅限土地承租人本人。承租人死亡時，應由其全體繼承人共同或推派其中一繼承人為代表，辦理申購。	具申購資格者死亡時，其繼承人辦理申購之方式。
第二十六條 安置戶辦理申購，應於管理局所訂定之期限內，以書面向管理局提出購買申請，同時檢附管理局所要求之證明文件。逾期末以書面提出者，視為放棄申購。提出申請後，如有證明文件不齊者，經管理局通知限期補正，逾期末補正者，亦同。	明訂安置戶辦理申購之程序及所需提供之文件，同時明定逾期末提出申請或經未依限補正文件之法律效果。
第二十七條 購買申請經管理局審核通過後，由管理局以書面通知申購人在指定期限內繳清土地價款。逾期末繳清土地價款者，視為放棄申購。	購買申請應由管理局審核，審核通過時由管理局通知繳清土地價款，並明定逾期末繳納之效果。
第二十八條 申購人繳清土地價款後，由管理局出具產權移轉證明予申購人，由其自行辦理土地所有權移轉登記。	明定申購人於繳納地價款後，辦理所有權移轉登記之程序。
第二十九條 安置戶放棄申購其獲配租之土地，其既有之租賃權利不因此而受影響，並依民法規定辦理。	明定安置戶原有租賃權之保障，不因其放棄申購配租土地而受影響。
第四章 附則	本章章名
第三十條 本辦法自發布日施行。	本辦法之施行日期。