

經濟部中部辦公室 書函

地址：540202南投縣南投市光輝里省府路4號

承辦人：王薇凱

電話：049-2359171分機1107

電子信箱：wkwang@moea.gov.tw



受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國111年11月4日

發文字號：經中一字第11131337460號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (31337460A0C_ATTCH1.JPG、31337460A0C_ATTCH2.pdf、
31337460A0C_ATTCH3.pdf、31337460A0C_ATTCH4.pdf)

主旨：檢送未登記工廠需取得財政部國有財產署(下稱國產署)經管國有非公用土地合法使用權或所有權方式相關說明資料，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據財政部國有財產署111年11月2日台財產署管字第11140012320號函辦理。
- 二、依特定工廠登記辦法(下稱特登辦法)第8條規定：「經申請納管之申請人至遲應於中華民國112年3月19日前，向工廠所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出工廠改善計畫，並檢附下列文件：…六、建築物或廠地非自有者，檢附所有權人同意書或租賃契約；如建築物或廠地屬公有者，檢附申請人與公有不動產管理機關訂定之公有不動產合法使用(限建築使用)權利證明文件。…」。
- 三、申請納管之申請人除取得國有基地租賃契約書及國有基地標租租賃契約書外，未登記工廠位於非都市土地之納管申請人得依「國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」



裝

訂

線

(下稱開發要點)向國產署轄區分署、辦事處申請核發「國有非公用土地提供申請開發同意書」，經國產署轄區分署、辦事處審核符合開發要點規定者，得以前開申請開發同意書作為特登辦法第8條第1項第6款規定之證明文件，並以工廠改善計畫核定函作為籌設許可文件，洽國產署轄區分署、辦事處依「許可開發範圍內國有非公用土地處理原則」規定就國有土地申請讓售、交換或委託經營，另直轄市、縣(市)主管機關應於核准工廠改善計畫時，附加負擔要求納管申請人完成改善後，應依特登辦法第15條第1項第9款檢附完成讓售、交換之證明文件或與國產署轄區分署、辦事處簽訂之委託經營契約，始得取得特定工廠登記。

四、依開發要點第3點第1項第8款但書規定，申請開發範圍被占用國有土地，經目的事業主管機關確認有輔導合法化之必要者得同意提供申請開發。納管申請人得以直轄市、縣(市)主管機關出具未登記工廠已申請納管公函，作為開發要點第3點第1項第8款但書規定目的事業主管機關確認有輔導合法化必要之證明文件，由國產署轄區分署、辦事處依開發要點規定審辦。

五、國有基地承租人與申請納管之未登記工廠非屬同一人者，如屬一般基地租約(含標租)，依租約約定於徵得國產署轄區分署同意後得轉讓租賃權，並於轉讓之日起1個月內會同受讓人向國產署轄區分署申請過戶換約。另依財政部111年9月16日修正發布「國有非公用不動產標租作業要點」(下稱標租要點)第31點第1項規定，增訂國有基地現狀標租得標人於簽訂基地租約起租日起2年內禁止轉讓機制，爰於



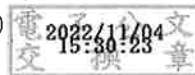
標租要點修正發布前簽約者，得依前述規定申請轉讓租賃權，於該要點修正發布後，屬國有基地現狀標租之得標人於起租日起2年內不得轉讓租賃權。另欲申請國有基地現狀標租之未登記工廠尚請注意下列事項：

- (一) 標租係公開招標方式辦理，無法限制投標對象亦無法保證占用人得標。
- (二) 國有基地現狀標租得標人限制簽訂基地租約起租日起2年內不得轉讓租賃權，請申請現狀標租之未登記工廠，以申請納管之申請人名義投標，並須符合標租要點第11點規定之身分資格。

六、如就前述國有不動產相關法規之適用或申請方式等有疑義，請洽國產署轄區分署、辦事處諮詢(相關轄區表及機關地址、電話請上國產署網站查詢)。

正本：臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、桃園市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府、中華民國特定工廠聯合會、新北市特定工廠協進會、桃園市田園工廠創新協會、臺中市特定工廠促進會、台中市烏日區溪南工商協進會、台中市大里區草湖工商發展協會、彰化縣田園工廠創新協會、彰化縣活力旺企業協會、花蓮縣田園工廠活化促進會、雲林縣特定工廠協會、臺南市特定工廠發展協會、高雄市仁武區永達工商協會、高雄市田園工廠創新協會、嘉義縣特定工廠發展協會

副本：財政部國有財產署、經濟部中部辦公室(第一科)



特定工廠小學堂

工廠改善計畫階段取得國有土地使用權利證明文件方式

82年7月21日

104年6月12日

迄今

實際作建築使用或占用期間

都市土地

非都市土地

逕予出租
現狀標租

讓售
交換

讓售
交換

現狀標租

讓售
交換

讓售
交換

逕予出租
現狀標租

讓售
交換

讓售
交換

現狀標租

讓售
交換

讓售
交換

申請開發
（後續辦理委託經營、讓售或交換）

申請開發
（後續辦理委託經營、讓售或交換）

申請開發
（後續辦理委託經營、讓售或交換）



申請納管之未登記工廠取得國有非公用土地合法使用權源方式盤點表

使用權或所有權提供方式	法源依據 (簡述法令規定要件)	申請方式	備註 (法令限制等)
逕予出租	國有財產法(下稱國產法)第42條第1項第2款、國有非公用不動產出租管理辦法(下稱出租管理辦法)第21條第1項(82年7月21日前已實際作建築使用，並願繳清歷年使用補償金)	<p>一、申請人須檢附之文件：申請書、身分證明文件、出租管理辦法第22條規定之實際使用時間證明文件等。(詳承租國有非公用不動產申請書背面「承租國有非公用不動產承租人應繳證件一覽表」承租類別-基地)</p> <p>二、申請流程：(一)申請、(二)收件、(三)勘查、(四)審查、(五)通知繳交歷年使用補償金、(六)訂約。</p>	<p>一、依出租管理辦法第17條第2款規定，出租對象為現使用人(地上有非國有建築改良物時，屬已辦理建物所有權第一次登記者，為建物登記謄本記載之所有權人；屬未辦理登記者，為該改良物出資之原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及受贈人)。</p> <p>二、承租土地須無出租管理辦法第21條第1項規定不予出租情形。</p>
交換	國產法第52條之1第3項(非公用財產類之不動產，為提高利用價值，得	一、申請人須檢附之文件：申請書、申請人之身分證明文件、土地使用分區證明或編定使用種	

	<p>專案報經財政部核准與他人所有之不動產交換所有權)、國有非公用不動產交換辦法(下稱交換辦法)。</p>	<p>類證明文件(土地登記謄本已有記載者免附)、建物課稅現值證明文件或當期公告土地現值證明(土地登記謄本已有記載者免附)、交換方案、其他證明文件。</p> <p>二、申請流程：(一)受理申請、(二)會勘、(三)審查、(四)計價、(五)協商決定交換方案、(六)層報財政部核定、(七)依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。</p>	
讓售	詳一覽表	<p>一、申請人須檢附之文件：依國有非公用不動產讓售作業程序第5點規定檢附相關文件。</p> <p>二、申請流程：依國有非公用不動產讓售作業程序第4點規定處理程序如下：(一)收件。(二)勘查、分割。(三)審查。(四)計(估)價。(五)通知繳款。(六)核發產權移轉證明書及辦理產權移轉登記。</p>	詳一覽表

<p>委託經營</p>	<p>符合國有非公用財產委託經營實施要點（下稱委營要點）第5點第1項第2款規定，經目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營</p>	<p>一、申請人須檢附之文件：委營要點第7點第1項規定之申請書、申請人資格證明文件、經營計畫、目的事業主管機關核准文件等。</p> <p>二、申請流程：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.申請人依國有非公用土地提供申請開發案件處理要點（下稱開發要點）規定，向土地所在地之本署所屬分署（下稱分署）申請提供開發。 2.分署審核同意後，核發提供申請開發同意書，申請人持向目的事業主管機關申請核准許可開發、籌設或設置。 3.目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置，申請人持該證明文件向分署申請委託經營。 	<p>未登記工廠倘擬以委託經營方式取得國有土地合法使用權，因尚未取得目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置文件，應按前述二、申請流程1向分署申請核發提供申請開發同意書，須符合開發要點第3點規定。</p>
<p>現狀標租</p>	<p>國產法第42條、同法施行細則第43條之1（指以公開招標方式，將國有非公用不動產出租與得標人）、出租管理</p>	<p>一、申請人（投標人）須檢附之文件：（一）填具投標單、（二）繳納投標保證金（詳標租要點第12點規定）</p> <p>二、申請流程：依標租要點第9點規定標租機關於標租不動產前</p>	<p>一、依本署110年3月19日及3月29日台財產署管字第11040002500號及11040003130號函示，農地未登記工廠辦理現狀標</p>

辦法、國有非
公用不動產標
租作業要點(下
稱標租要點)。

辦妥下列各項作業：
(一)選定標的、(二)
查對資料、(三)勘
查、(四)計算、查估
競標底價、(五)公
告、(六)現場標示。

租前，應提供
工廠所在地之
直轄市、縣
(市)主管機
關出具該未登
記工廠已依工
廠管理輔導法
等相關規定申
請納管並經審
核完成限期提
出工廠改善計
畫之證明文
件。

二、現狀標租國有
基地得標人限
制不得於簽訂
基地租約起租
日起2年內轉
讓，爰請申請
現狀標租之未
登記工廠，應
以申請納管之
申請人名義投
標，其資格並
須符合標租要
點第11點規
定。

依工輔法規定申請納管之未登記工廠申購國有非公用土地相關法令及限制事項一覽表

更新日期：111年8月

序號	法令依據	面積限制			面積併計範圍		管制機制	管控年限	限制事項
		1,650m ²	500m ²	無面積限制	事業計畫範圍國有土地	鄰接國有土地			
1	國有財產法第52條之1第1項第3款 (共有不動產之國有持分)	V	V	V (抵稅)					
2	國有財產法第52條之1第1項第4款 (獲准整體開發範圍內之國有不動產)	V		V (抵稅)	V	V	未依原用途使用者原價買回	4年	出售後於必要用途使用前 禁止移轉予第三人
3	國有財產法第52條之1第1項第6款及同 法施行細則第55條之1第3項第5款 (經財政部就事實狀況認定情形特殊者)	V			V	V			
4	產業創新條例第43條第2項規定 (公民營事業或興辦產業人開發產業區需用地)	V			V				
5	產業創新條例第65條第1項及第5項規定 (興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備需用地)	V			V		未依核定擴展計畫使用者解除買賣契約	依產業創新條例規定	禁止移轉予第三人或變更使用等(已依核定擴展計畫完成使用者，塗銷預告登記)

