

科學園區土地租金及費用計收辦法第七條、第八條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第七條 土地租金之計算方式如下： 一、管理局應就新設園區，<u>考量</u>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。 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。 三、<u>擴建園區之土地租金按該既有園區之土地租金數額計收。但考量土地取得成本、經營需求與招商狀況，得依前二款計收。</u> 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： (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，再加上調整後地價稅額十二分之一	第七條 土地租金之計算方式如下： 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。<u>年租金率最高不得逾百分之十。</u> 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。 三、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，<u>其土地租金應按該既有園區之土地租金數額計收。</u> 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： (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，再加上調整後地價稅額十二分之一	一、鑑於科學園區出租土地，係供興建廠房作為營業使用，依內政部八十三年十二月七日台內地字第八三一四八四九號函釋及最高法院一百零九年度台上第一八七號等判決之意旨，租地建屋供營業使用者，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，不受土地法第一百零五條準用同法第九十七條租金額之限制，爰刪除第一款後段文字，並配合第三款修正酌修文字，使管理局得考量經營需求與招商狀況，另行訂定合理之年租金率，不以百分之十為限。 二、修正第三款，說明如下： (一) 現行條文「於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍」，於實務執行上，基地與經行政院核定之科學園區所屬鄉（鎮、市、區）之行政區域相連者，即屬擴建園區，並不限於實際與既有園區毗鄰之區域擴增，爰將文字修正為「擴建園區」，以符實際。 (二) 鑑於現行擴建園區土地租金應按該既有園區之土地租金數額計收，無法考量土地取

計算。但其餘額調高比例以百分之十為上限。 (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。 五、<u>擴建園區之土地租金如按既有園區之土地租金數額計收，依前款規定調整土地租金時，園區土地平均公告地價應將既有園區及擴建園區合併計算。</u> 六、<u>採租用或其他方式取得土地使用權之園區，如遇土地所有權人調整土地使用權之金額時，土地租金得隨同該金額調整之。</u>	計算。但其餘額調高比例以百分之十為上限。 (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。 五、<u>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。</u>	得成本、經營需求與招商狀況訂定合理年租金率，爰增列但書，賦予衡酌上述因素計收土地租金之彈性。 三、直轄市、縣市政府重新規定地價時，既有及擴建園區皆依第四款規定調整土地租金，現行第五款無規定之必要，爰予刪除。另依第三款擴建園區之土地租金如按既有園區土地租金數額計收時，於既有園區調整土地租金，擴建園區亦應與既有園區一併調整租金；惟實務上計算園區土地平均公告地價時，應將既有園區與擴建園區合併計算，爰予定明，列為修正第五項，以茲明確。 四、管理局如有向國營事業或其他土地所有權人以租用、設定地上權或其他方式取得土地使用權之情形，如遇土地所有權人調整土地使用權之金額，為使管理局依前五款規定收取之土地租金得以支應土地使用權金額，爰新增第六款規定，土地租金得隨同調整，以達到園區財務收支平衡。 五、第二項及第四項未修正。
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	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	一、第一項未修正。 二、修正第二項，說明如下：

(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。 公共設施建設費用計收基準，依下列規定辦理： 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。 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。 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。 四、<u>擴建園區之公共設施</u>建設費用應按該既有園區之公共設施建設費用計收。 五、定期檢討公共設施建設費用時，就管理局於<u>擴建</u>園區範圍內所投入之公共設施建設費用，應	(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。 公共設施建設費用計收基準，依下列規定辦理： 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。 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。 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。 四、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，<u>其公共設施</u>建設費用應按該既有園區之公共設施建設費用計收。 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	(一)第一款至第三款未修正。 (二)修正第四款，將「於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍」修正為「<u>擴建</u>園區」，理由同修正前條說明二、(一)。 (三)修正第五款及第六款，將「<u>擴增</u>」修正為「<u>擴建</u>」，俾用語一致。
--	---	---

併入計算，而園區土地面積亦應將擴建範圍併入計算。 六、<u>擴建</u>園區範圍內所投入之公共設施建設費用依前二款計收經管理局認定顯失公平者，其各項公共設施於開發完成後之首次納入公共建設費用計收時，得由<u>擴建</u>園區範圍內承租人按其承租面積占<u>擴建</u>園區基地內可出租土地面積之比率分二十年逐年分攤。定期檢討公共設施費用時，應扣除前段由<u>擴建</u>園區範圍內承租人按<u>擴建</u>園區基地面積比率分擔之費用後依前款規定計算。	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。 六、<u>擴增</u>園區範圍內所投入之公共設施建設費用依前二款計收經管理局認定顯失公平者，其各項公共設施於開發完成後之首次納入公共建設費用計收時，得由<u>擴增</u>園區範圍內承租人按其承租面積占<u>擴增</u>園區基地內可出租土地面積之比率分二十年逐年分攤。定期檢討公共設施費用時，應扣除前段由<u>擴增</u>園區範圍內承租人按<u>擴增</u>園區基地面積比率分擔之費用後依前款規定計算。	
---	---	--