113年度中央政府總決算審核報告整體評估報告

二七、自104年起推動土地活化利用機制以管制產業用地價格，惟近二成用地係以設置地面型太陽光電設施解除列管，且部分地方政府未揭露轄管園區閒置土地活化情形，不利於追蹤控管

近年國內產業用地價格持續上漲，廠商用地需求殷切，經濟部產業園區管理局(以下稱園管局)為防止產業用地囤積，達成活化閒置土地之目標，陸續採行閒置土地分類等活化利用措施。據園管局統計109至113年度公告閒置土地254.80公頃，截至113年底已活化251.13公頃(不含規劃建廠3.22公頃)，活化土地面積比率為98.56%，惟其中尚無利用計畫(含規劃建廠中)之土地面積仍達3.67公頃。經查：

(一)自104年起陸續推動活化利用機制及修法強制拍賣，以避免土地使用效率不彰

為提升產業用地使用效益，行政院於106年11月22日修正產業創新條例(以下稱產創條例)，增訂第46條之1[1]，賦予行政機關加速去化閒置土地之法源依據。參據經濟部107年5月10日訂定產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法(以下稱輔導使用及強制拍賣辦法)，經濟部園管局可採漸進式之多元行政管制措施（包含行政指導、限期改善、罰鍰及協商

[1] 產業創新條例第46條之1第1項及第3項分別規定:「由中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發設置之產業園區，土地所有權人無正當理由已持續閒置土地相當期間，除與主管機關另有契約約定或依相關規定處理者外，如符合中央主管機關所定閒置土地認定基準，各該主管機關得公告及通知土地所有權人及利害關係人，於2年期限內依法完成建築使用；各該主管機關並得隨時輔導土地所有權人及利害關係人於期限內依法完成建築使用。」、「於前2項期限內依法完成建築使用者，各該主管機關應囑託土地登記機關辦理塗銷註記登記；屆期未完成建築使用者，各該主管機關得處以土地所有權人該閒置土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知土地所有權人於1個月內提出改善計畫。各該主管機關於接獲改善計畫後得通知土地所有權人進行協商，土地所有權人應於接獲進行協商之通知日起1個月內完成協商。土地所有權人未遵期提出改善計畫或屆期未與各該主管機關完成協商者，各該主管機關基於促進產業園區用地合於立法目的使用及發展國家經濟防止土地囤積之公共利益，得作成書面處分並載明該閒置土地依查估市價審定之合理價格後，予以公開強制拍賣。」

等)，以活化園區閒置土地。謹說明如下：

1.自 104 年起，經濟部園管局租售土地依「產業用地政策革新方案」，自簽訂契約之日起 2 年內，取得使用執照並按核定計畫完成使用。倘未完成使用，出租者出租保證金不予退還，並終止租約收回土地；出售者保證金不予退換，並以原價無息買回土地，完成使用後限制 5 年內不得移轉。

2.復依產創條例第 46 條之 1 規定，為促進閒置土地活化使用，該局採多元輔導措施(輔導、罰款、拍賣)方式輔導改善：公告閒置土地並限期 2 年內完成使用；倘屆期未完成使用者，處以罰鍰並通知於 1 個月內提交改善計畫；倘經罰鍰仍未改善者，則公開強制拍賣。

(二)部分產業園區租售土地公告閒置仍未利用，或以設置地面型太陽光電設施解除列管，土地用途顯未能發揮園區設置目標

據經濟部園管局統計，近 5 年(109 至 113 年度)公告閒置土地 254.80 公頃，截至 113 年底已活化 251.13 公頃(不含規劃建廠 3.22 公頃)，活化土地面積比率為 98.56%。惟仍有下列待檢討改善之處：

1.截至 113 年底尚無利用計畫(含規劃建廠中)之公告閒置土地面積 3.67 公頃：據經濟部園管局統計至 113 年底，尚無利用計畫(含規劃建廠中)公告閒置土地共 8 筆、面積 3.67 公頃，包含平鎮園區 2 筆、0.53 公頃；斗六園區 1 筆、0.67 公頃、中壢園區 4 筆、2.21 公頃及彰濱園區鹿港區 1 筆、0.26 公頃。

2.109 至 112 年度以設置地面型太陽光電設施解除列管之園區土地面積占公告閒置土地面積 18.21%，難謂符合產業園區設置係為增進國家經濟發展促進產業升級之目的

(1)據經濟部園管局統計 109 至 112 年度公告產業園區閒置土

地 251.29 公頃[2]，其中依據產業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條有關產業用地(一)得引進電力及燃氣供應業等規定[3]，以設置地面型太陽光電設施解除列管者，合共45.77 公頃(詳表 1)，占公告閒置土地面積 18.21%。

(2)依內政部 107 年 4 月公布之全國國土計畫，其中能源設施發展策略中有關太陽能光電部分，屋頂型將推動民宅、工廠、農業設施等設置，地面型將利用地層下陷、不利耕作土地、受污染土地及鹽業用地等設置，惟利用產業園區產業用地設置地面型太陽光電設施，與全國國土計畫能源設施發展策略難謂相符，且太陽光電發電設施躉購期間長達 20 年[4]，短期間尚無法拆除設施供廠商設廠，恐不符產業園區之設置係為增進國家經濟發展及促進產業升級之目的。

3.產業園區閒置土地尚未有依法強制拍賣情形：據經濟部園管局表示，針對產業園區閒置土地，主要採取持續追蹤輔導至完成使用，倘有特殊情形之閒置土地，將依據個案情形提送經濟部閒置土地審查小組依個案情形辦理審查；復據該局表示，截至 113 年底園區閒置土地尚無依產創條例第 46 條之 1 規定辦理強制拍賣之情形。

表 1　109 至 112 年度產業園區閒置土地以設置地面型太陽光電設施解除列管表

單位：筆；公頃

園區名稱	家數	土地筆數	土地面積
龜山	2	3	0.16
新竹	1	1	0.07

[2] 依現行規定公告閒置土地 2 年內應完成使用，因 113 年度閒置土地控管期限至 115 年度，爰統計資料僅至 112 年度。

[3] 產業園區各種用地用途及使用規範辦法第 3 條規定：「園區內規劃之產業用地(一)，以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：…二、電力及燃氣供應業。…。」

[4]「中華民國 114 年度再生能源電能躉購費率及其計算公式」公告事項第 3 項規定：「太陽光電發電設備之設置，符合本條例第 9 條第 6 項規定，其設備未運轉者，其電能依下列規定費率躉購 20 年：…。」

園區名稱	家數	土地筆數	土地面積
利澤	17	27	22.44
彰濱	9	13	9.19
南崗	1	1	0.46
銅鑼	1	1	0.09
頭份	1	3	1.56
台中	1	3	0.21
斗六	1	1	0.68
雲林	8	42	9.86
安平	1	1	0.16
屏南	1	1	0.89
合計	**44**	**97**	**45.77**

資料來源：經濟部園管局提供。

(三)截至 113 年底地方政府及民間分別開發 51 處及 76 處園區，惟部分地方政府未能揭露閒置土地活化資訊，允宜促請地方政府強化資訊揭露，以利追蹤控管

參據經濟部園管局統計，截至 113 年底地方政府開發及民間編定產業園區分別為 51 處及 76 處，依據輔導使用及強制拍賣辦法第 2 條規定：「本辦法適用範圍，以中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關，依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或本條例開發設置之工業用地、工業區或產業園區為限。」爰桃園市、臺中市、臺南市、嘉義縣、高雄市及花蓮縣等 6 市縣政府編定之工業區，由各該市縣政府負責產業園區閒置用地調查、認定與行政管制事宜。經查：

1. **各地方政府轄管閒置土地處置方式不同**：依經濟部園管局提供桃園市等 6 市縣政府清查閒置土地處置方式(詳表 2)，概分為依產創條例第 46 條之 1 規定辦理，或加徵 1 倍公共設施維護費等方式處置。
2. **部分地方政府未揭露閒置土地活化情形，允宜促請地方政府強化資訊揭露，以利追蹤控管**：依經濟部園管局提供各地方政府清查閒置土地情形，其中包含桃園市政府及臺中市政府等表示閒置園區土地已清查並完成活化外，其餘如臺南及高

雄市等地方政府並未揭露相關資訊，難以知悉閒置土地活化情形，經濟部園管局允宜加強與地方政府溝通，促請各地方政府強化資訊揭露，俾利後續追蹤控管。

綜上，為提供廠商建廠所需用地，避免廠商囤積用地致土地價格持續上漲，行政院於 106 年 11 月 22 日修正產創條例，賦予行政機關加速去化閒置土地之法源依據，經濟部則持續推動多元行政管制措施，加強活化園區閒置土地。惟部分產業園區租售土地公告閒置仍未利用，或以設置地面型太陽光電設施解除列管，未能發揮園區設置目的等，仍待檢討改善，允宜持續研謀及落實強化土地活化利用措施，並促請地方政府強化閒置土地活化資訊揭露，以利後續追蹤控管，俾提升土地使用效率。

表 2　截至 113 年底地方政府轄管工業區清查閒置土地辦理情形表

市縣政府名稱	園區名稱	最新辦理情形
桃園市政府	桃園科技工業區	閒置用地清查，清查後有列冊 1 筆閒置用地，爰依產創條例第 46 條之 1 先行輔導。
桃園市政府	大潭濱海特定工業區	清查閒置土地後，尚無閒置土地。
臺中市政府	神岡豐洲科技工業區	出租售時，已規範未依核定計畫完成使用，有限制移轉等規定，爰依產創條例第 46 條之 1，將從其租售時規定辦理。
臺中市政府	精密機械科技創新園區一、二期	一期:於 111 年 5 月 31 日公告 1 筆閒置土地，並已進行活化作業。 二期: 出租售時，已規範未依核定計畫完成使用，有限制移轉等規定，爰依產創條例第 46 條之 1，將從其租售時規定辦理。
嘉義縣政府	大埔美精密園區	1.於出租售時規範未依核定計畫完成使用，有限制移轉等規定，爰依產創條例第 46 條之 1，將從其租售時規定辦理。 2.109 年期間依契約規定原價買回約 15 公頃，並沒收 3%保證金，目前均已完成活化。
嘉義縣政府	馬稠後產業園區	1.於出租售時規範未依核定計畫完成使用，有限制移轉等規定，爰依產創條例第 46 條之 1，將從其租售時規定辦理。 2.109 年期間依契約規定原價買回約 15 公頃，並沒收 3%保證金，目前均已完成活化。
臺南市政府	永康科技工業區	閒置土地部分優先以加徵 1 倍公共設施維護費方式並搭配積極土地媒合方式辦理活化輔導。
臺南市政府	南科液晶專區	閒置土地部分優先以加徵 1 倍公共設施維護費方式

市縣政府名稱	園區名稱	最新辦理情形
		並搭配積極土地媒合方式辦理活化輔導。
臺南市政府	柳營科技工業區	閒置土地部分優先以加徵1倍公共設施維護費方式並搭配積極土地媒合方式辦理活化輔導。
高雄市政府	岡山本洲工業區	已通知閒置土地所有權人，並加收公共設施維護費，同時持續輔導廠商儘速使用。
花蓮縣政府	光華擴大工業區	出租售時，已規範未依核定計畫完成使用，有限制移轉等規定，爰依產創條例第46條之1，將從其租售時規定辦理。

資料來源：經濟部園管局提供。

（分機：1931 何殷如）