

# 科學園區私有廠房與有關建築物輔導使用及強制拍賣辦法

中華民國 108 年 2 月 26 日科技部部授南建字第 1080005227A 號令訂定

## 第一章 總則

第一條 本辦法依科學園區設置管理條例（以下簡稱本條例）第二十條第十項規定訂定之。

第二條 本辦法適用範圍，以依本條例設置之科學園區內私有廠房及有關建築物有本條例第十九條第二項第二款或第四款規定之情形者為限。

本辦法所稱有關建築物，係指停車塔、桶槽、氣槽、配電室、倉庫、雜物間、警衛室等附屬設施及其他建築相關法規所稱之建築物。

第一項規定，於本辦法發布前該廠商已依本條例第十一條遷出園區者之廠房及其有關建築物亦適用之。

## 第二章 公告及通知事項

第三條 科學園區管理局（以下簡稱管理局）依本條例第二十條第二項公告及通知改善建物不當使用情形前，應通知建物所有權人及已知之利害關係人於所定期限內陳述意見。

第四條 管理局應將依本條例第二十條第二項所為之公告揭示於管理局公布欄、網站或以其他適當方法公告，並以書面通知建物所有權人應自公告之日起二年期限內改善不當使用情形。

前項公告之期間為三十日。

管理局為第一項公告時，應囑託地政機關辦理註記登記。

第五條 管理局依前條規定辦理限期改善建物不當使用情形公告及通知，其內容應記載下列事項：

- 一、日期與文號。
- 二、建物所有權人。
- 三、廠房及有關建築物之建物標示及座落土地標示。
- 四、經認定使用情形不當之事由。
- 五、應自公告之日起二年內改善不當使用情形。

六、使用情形不當之廠房及有關建築物依本條例第二十條規定，得進行強制拍賣之意旨。

七、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。

八、其他必要事項。

### 第三章 科學園區私有廠房及有關建築物強制拍賣審查小組之組成

第六條 管理局為審查應依本條例第二十條強制拍賣私有廠房及有關建築物相關事項，得成立科學園區私有廠房及有關建築物強制拍賣審查小組（下稱審查小組）。

前項審查小組置委員九人至十五人，由管理局副局長任召集人；一人為園區同業公會代表；其餘委員，由管理局相關業務組室主管、園區當地或鄰近直轄市、縣（市）有關機關代表及專家、學者擔任。

第七條 審查小組之任務如下：

一、審查園區內之私有廠房及有關建築物是否有本條例第十九條第二項第二款之情事。

二、審查及調整建物所有權人依本條例第二十條第三項規定提出之不可歸責事由或正當理由及其申請之扣除或延展期間。

三、審查及調整建物所有權人依本條例第二十條第四項規定提出之改善計畫。

四、審查應予公開強制拍賣之私有廠房及有關建築物之合理價格及其他事項。

五、其他有關事項。

第八條 依第六條規定召開審查小組會議，應有二分之一以上之委員出席，並經出席委員過半數同意作成決議。

前項會議，專家、學者委員應親自出席，不得代理。

### 第四章 不可歸責事由扣除期間與請求延展期間之事由

第九條 建物所有權人於公告之日起二年內，有下列各款不可歸責事由或正當理由之一者，得向管理局申請期間之扣除或延展；

其於核准之扣除或延展期間內，有不可歸責事由或正當理由者亦同：

- 一、發生天災、動亂、重大事變、交通道路航道中斷、人為抗爭、重大疫情或污染等不可抗力情形。
- 二、非屬建物所有權人可預期之政府機關要求應備之事項。
- 三、其他不可歸責於建物所有權人之情形或具正當理由。

第十條 建物所有權人依前條規定提出申請時，應檢具下列申請文件：

- 一、建物基本資料。
- 二、改善情形進度說明文件。
- 三、扣除或延展期間之事由、計算與說明及其佐證文件。
- 四、其他相關文件。

第十一條 建物所有權人依前條規定所送之申請文件，其內容有缺漏者，管理局得命其限期補正。

建物所有權人未於前項規定期限內補正者，管理局得逕行駁回其申請。

第十二條 管理局受理扣除或延展期間之申請案經書面審查無誤後，應召開審查小組會議審查，並得通知建物所有權人到場說明。

第十三條 建物所有權人提出扣除或延展期間之申請，經審查小組審查通過者，管理局得核准建物所有權人扣除或延展改善期間。

## 第五章 囑託登記事項

第十四條 管理局依本辦法公告之使用情形不當之廠房及有關建築物，應編造清冊，囑託建物所在地之地政機關，於建物登記簿所有權部其他登記事項欄辦理使用情形不當建物註記登記。

前項清冊，應載明內容如下：

- 一、建物所有權人。
- 二、廠房及有關建築物之建物標示及座落土地標示。
- 三、公告之日期與文號。

四、囑託註記事項。

五、其他有關事項。

第十五條 管理局公告之使用情形不當之廠房及有關建築物，已於期限內完成改善者，建物所有權人得檢具證明文件，向管理局申請塗銷使用情形不當建物註記登記。

前項申請經管理局審查同意者，管理局得解除使用情形不當建物之列管，並囑託地政機關辦理塗銷註記登記。

## 第六章 輔導改善及協商

第十六條 建物所有權人自使用情形不當之廠房及有關建築物公告之日起二年或管理局核准扣除或延展之期限屆滿，仍未完成改善者，管理局得依本條例第二十條第四項規定處以建物所有權人該建物所在園區土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知建物所有權人於一個月內提出改善計畫，以進行協商及完成協商。

前項改善計畫應包含以下事項：

一、經認定使用情形不當之事由、執行情況及未能於二年內改善之原因。

二、改善之具體方案、資金說明及完成改善所需期間。

三、改善完成後之具體效益及已無使用情形不當之理由。

四、其他必要事項。

第十七條 管理局於接獲改善計畫後，應召開審查小組會議審查，並得通知建物所有權人到場說明。

第十八條 建物所有權人提出之改善計畫，經審查小組決議通過並經核准後，管理局得與建物所有權人就核准之改善計畫作成完成協商紀錄。

前項完成協商紀錄，得以行政契約、協議書、切結書或其他方式為之。

建物所有權人自作成協商紀錄翌日起，應依核准改善計畫內容及期限完成改善，並按月作成執行進度表送管理局備查。

第十九條 建物所有權人與管理局完成協商者，管理局得隨時輔導、不定期派員巡查；必要時，得召開查核會議。

第二十條 建物所有權人未依核准改善計畫內容及期限完成改善者，除第十八條第一項完成協商紀錄另有約定外，視為屆期未與管理局完成協商。

第二十一條 建物所有權人依核准改善計畫完成改善者，應依第十五條規定辦理。

## 第七章 查估市價審定之方法、程序及應遵行事項

第二十二條 依本條例第二十條第五項應予公開強制拍賣之私有廠房及有關建築物，其合理價格及其他事項，由審查小組審定。

管理局依前項規定送交審查小組審定前，應辦理查估市價。

第二十三條 管理局依前條辦理查估市價，得委託二家以上之不動產估價師事務所依不動產估價相關法令為之。

第二十四條 前條為辦理查估市價所支出之費用，由建物所有權人負擔。前項費用，應自強制拍賣之拍定價額中優先償還予管理局。

## 第八章 囑託及強制拍賣相關程序、強制拍賣應買人之資格與應遵守取得廠房及有關建築物之使用條件

第二十五條 園區內私有廠房及有關建築物之建物所有權人未依本條例第二十條第四項規定遵期提出改善計畫、屆期未與管理局完成協商或有本條例第十九條第二項第四款情形者，管理局得為強制拍賣之書面處分。

前項強制拍賣書面處分內容，應記載下列事項：

- 一、建物所有權人。
- 二、廠房及有關建築物之建物標示及座落土地標示。
- 三、廠房及有關建築物強制拍賣之事由。
- 四、廠房及有關建築物查估市價審定之合理價格。
- 五、管理局為辦理查估市價所支出之費用。
- 六、不服處分之救濟方法、期間與其受理機關及其他有關事項。

建物所有權人有本條例第十九條第二項第四款情形者，管理局應先命建物所有權人於六個月內轉讓其廠房及有關建築物與經核准設立之園區事業或研究機構；屆期未完成轉讓者，管理局始得作成第一項處分。

第二十六條 管理局於囑託法務部行政執行署所屬各分署（以下簡稱分署）執行強制拍賣時，應檢附下列文件：

- 一、囑託文書。
- 二、強制拍賣書面處分及送達證明文件。
- 三、最新建物、土地登記謄本或建築執照相關文件。
- 四、其他相關文件。

前項囑託文書應載明建物所有權人姓名、住居所，如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所，及管理人或代表人之姓名、住居所。

第二十七條 強制拍賣之廠房及有關建築物之投標人，應於投標時具有經核准設立之園區事業或研究機構資格。

第二十八條 拍定人經強制拍賣取得廠房及有關建築物之所有權者，應依科學園區相關法令規定使用，並與管理局簽訂土地租約。

第二十九條 私有廠房及有關建築物強制拍賣，應以查估市價審定之合理價格為拍賣最低價額。

第三十條 強制拍賣之廠房及有關建築物之拍賣公告，應載明第二十七條投標人資格及第二十八條拍定人取得建物應遵守之事項。

經拍定之廠房及有關建築物，分署應依本條例第二十條第九項規定，通知地政機關塗銷註記登記、他項權利登記與限制登記，及除去租賃後，點交予拍定人。

經拍定之廠房及有關建築物內之動產，應取去點交建物所有權人或其代理人、家屬或受僱人。

無前項之人接受點交時，分署應將動產暫付保管，向建物所有權人及第三人為限期領取之通知，建物所有權人逾限不領取時，得拍賣之而提存其價金，或為其他適當之處置。

第三十一條 強制拍賣之廠房及有關建築物之拍賣投標無效、應買人所出之最高價未達拍賣最低價額或不符合其他拍賣條件者，不得拍定，分署應終止執行，並將執行案件連同卷宗函送管理局。

第三十二條 管理局於囑託分署重行拍賣前，得重行審定廠房及有關建築物合理價格，並應另行作成強制拍賣書面處分。

前項管理局重行審定之價格不受強制執行法第八十條之一第一項無益執行之禁止及同法第一百一十三條準用第五十條之一第一項及第二項無益查封之禁止之限制。

## 第九章 與金錢債權執行程序競合及抵押權人參與分配之處理

第三十三條 分署依本條例第二十條規定查封園區內之私有廠房及有關建築物後，如接獲執行法院或分署將金錢債權執行事件卷宗函請合併辦理時，應停止執行並維持查封現狀，將查封相關文件連同上開卷宗移由該法院或分署依金錢債權之執行程序辦理，並副知管理局。

前項情形，如執行法院或分署就園區內之私有廠房及有關建築物經拍定並發給權利移轉證書時，應將結果通知先行查封之分署；如不再繼續執行時，應維持查封現狀，將查封文件移回先行查封之分署依本條例第二十條規定辦理。

第三十四條 分署於受囑託依本條例第二十條規定對私有廠房及有關建築物執行強制拍賣程序時，如發現該廠房及有關建築物業經執行法院或分署因辦理金錢債權之執行而查封者，分署應停止強制拍賣程序，並通知管理局。惟先行查封為假扣押或假處分者，分署得調取金錢債權執行卷宗，繼續執行強制拍賣程序，不受停止之限制。

前項情形，分署應通知執行法院或辦理金錢債權執行之分署。

執行法院或辦理金錢債權執行之分署就該廠房及有關建築物經拍定並發給權利移轉證書時，應將結果通知強制拍賣事件之分署；如不再繼續執行時，應維持查封現狀，將執行相關卷

宗檢送強制拍賣事件之分署依本條例第二十條規定辦理。

前項情形，分署不再繼續進行強制拍賣程序時，應檢還執行相關卷宗。

**第三十五條** 分署於受囑託依本條例第二十條規定對廠房及有關建築物執行強制拍賣程序時，應通知該廠房及有關建築物之抵押權人，必要時並得通知其他利害關係人。

依法對於執行標的物有擔保物權或優先受償權之債權人，不問其債權已否屆清償期，應提出其權利證明文件，向分署聲明參與分配。

## **第 十 章 附 則**

**第三十六條** 本辦法自發布日施行。