

『工業土地改革的政策方向』 座談會

楊松齡

土地改革紀念館國際會議廳

2015/07/01

● 都市計畫工業區

100年 22,368.33
101年 22,274.26
102年 21,899.84
103年 21,748.86



- 非都市土地丁種
建築用地

100年 22,396.24
101年 22,456.55
102年 22,469.21
103年 22,554.13



產業用地

- 都市計畫工業區與非都市土地工業用地之用地面積約占全臺總面積1.23%
- 依目的事業設置之產業用地
 1. 產業創新條例
 2. 科學工業園區設置管理條例
 3. 加工出口區設置管理條例
 4. 農業科技園區設置管理條例
 5. 自由貿易港區設置管理條例
 6. 環保科技園區設置推動計畫
- 依土地利用計畫編定之產業用地
 1. 都市計畫工業區
 2. 非都市土地丁種建築用地

產業用地取得

● 產業創新條例

- §33 中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人得擬具可行性規劃報告，經核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。
- §42 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用私有土地時，**得徵收之**。
- §43 公民營事業或興辦產業人為開發產業園區需用私有土地時，應自行取得。但符合一定條件者，得申請直轄市、縣（市）主管機關**辦理徵收**。

● 工業區土地租售併行優惠措施

- 「工業區土地租金優惠調整措施(006688)」
- 「工業區土地出售精進方案(767方案)」
- 「工業區土地市價化優惠方案(市價化方案)」

產業用地租稅優惠

● 不動產稅賦

地價稅：工業用地按10%**基本稅率**計徵地價稅(土稅§18)

房屋稅：房屋評定現值×稅率(3%~5%)

合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，其房屋稅**減半徵收**(房稅§5、15)

土地增值稅：土地漲價總數額×稅率(採累進稅率20%~40%)

遷廠於工業區、工業用地，原有工廠用地移轉時，土地增值稅，按其**最低級距稅率**徵收(中小企§34)

出售其自營工廠用地，另行購買使用性質相同之土地，**退還其出售土地所繳之土地增值稅**(土稅§35)

特種貨物及勞務稅：為避免可供建築使用之非都市土地之工業區土地成為短期投機交易標的，修正本款將依法得核發建造執照之非都市土地之工業區土地納入課稅範圍(特種貨勞稅§2；104/1/7修正公布)。

產業用地相關問題分析

- **產業用地閒置**

不動產的持有成本、交易成本明顯偏低，土地成為短期投機交易標的，閒置土地能釋出機制不足，土地權屬私有，強制徵收土地再利用依法無據。

- **工業用地流失**

都市計畫工業區檢討變更時，常零星辦理個案變更，以及非都市土地丁種建築用地變更使用，易因地方政府因應都市擴張而致工業用地流失。產業用地有違規使用情形，例如作為住宅或商業使用。主管機關未能掌握違規做非工業使用之工業用地

非產業用地之規範

- **適用特別稅率之條件**

自用住宅用地:(一) 產權所有；(二) 戶籍登記；(三) 使用限制；(四) 面積限制；(五) 處數限制；(土稅施§4)。

- **懲罰性地價稅**

空地稅:已完成道路、排水、及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價10%，且經直轄市或縣(市)政府認定應予增建、改建或重建之私有土及公有非公用建築用地(平§26 I，土稅§21)。

- **產業用地適用特別稅率之條件？懲罰性稅賦？**

● 用地取得之規範

徵收取得 → 需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，應經目的事業主管機關考量徵收之**公益性及必要性**。

收回權：1. 徵收補償費發給完竣屆滿三年，**未依徵收計畫開始使用者**。 2. **未依核准徵收原定興辦事業使用者**。 3. 依原徵收計畫開始使用後未滿五年，**不繼續依原徵收計畫使用者**。

廢止徵收：開始使用前，興辦之**事業改變**、**興辦事業計畫經註銷**；已依徵收計畫開始使用，**尚未依徵收計畫完成使用之土地**，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

優先購買權：私有土地經依徵收計畫使用後，**依法變更原使用目的**，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。

● 產業用地徵收取得

→ **公益性及必要性？**

→ 「**私徵收**」

● 「**私用徵收**」 「**私徵收**」

(Private Takings)

(Government-mediated Private Takings)

(Public-Private Takings)

私有 → 公有 → 私用

私有 → 公有 → 私有(私用)

工業用地基本政策

- 工業土地的所有與利用應負經濟與產業發展的義務。
- 工業土地的使用權利與機會應委由興辦產業者利用之。
- 工業土地應依合理計畫為適當之利用與重視公共福祉。
- 工業土地的自然增值利益應合理回歸社會共享。
- 工業土地不應成為投機性所有與交易之對象。

策略與辦法

- 全面清查全國工業土地使用現況。
- 各縣市未完成工業地調查前，凍結都市計畫工業區或非都工業用地變更使用。
- 制定限期使用、空地稅、優先購買(買回)機制，嚴管工業土地閒置與投機炒作。
- 依據工業土地調查結果，訂定短中長期產業區位與開發計畫，並擬定台灣地區產業用地政策。