

產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法總說明

產業創新條例（以下簡稱本條例）第三十七條第一項及第二項規定，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得委託公民營事業，辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售或管理業務，有關委託業務，其資金由受託之公民營事業籌措者，得以公開甄選方式為之；其辦理不適用政府採購法或促進民間參與公共建設法之規定。準此，經濟部爰依同條第三項之授權，就委託辦理申請設置、規劃、開發、租售及管理業務之公民營事業資格、委託條件、委託業務範圍、公開甄選程序、委託開發契約屆期之處理及其他相關事項，訂定產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法（以下簡稱本辦法），以為後續執行之依據。全文共計五章二十六條，其要點如下：

- 一、主管機關得委託公民營事業辦理業務之範圍。（第二條）
- 二、委託公民營事業辦理業務，其所需資金之支應方式。（第三條）
- 三、主管機關辦理甄選公民營事業之作業方式。（第四條）
- 四、主管機關委託公民營事業時應訂定甄選文件，並公開徵求。（第五條）
- 五、參與甄選公民營事業之資格。（第六條）
- 六、主管機關得擇定公民營事業之特定資格。（第七條）
- 七、參與公開甄選之公民營事業，提出申請文件之期限。（第八條）
- 八、主管機關得成立甄選會，辦理甄選作業，及甄選會之組成人數、資格。（第九條）
- 九、甄選會運作、決議方式及紀錄。（第十條至第十二條）
- 十、主管機關與公民營事業應於期限內簽訂委託開發契約。（第十三條）
- 十一、委託開發契約應記載之事項。（第十四條）
- 十二、主管機關得於甄選文件及委託開發契約要求公民營事業辦理採購時，準用政府採購法之規定辦理。（第十五條）
- 十三、公民營事業辦理工程開發時，其設計圖說、預算、施工報告表及工程品質檢驗報告表，應經主管機關核定，主管機關並得實地查核。（第十六條）
- 十四、公民營事業應按月將資金調度情形送請主管機關備查。（第十七條）
- 十五、公民營事業受託辦理業務時，其開發成本由主管機關認定。（第十八條）
- 十六、公民營事業代辦費之項目及上限比例。（第十九條）
- 十七、工程遲延造成開發成本增加之費用，由公民營事業負擔。（第二十條）
- 十八、主管機關得委託會計師查核公民營事業收支情形。（第二十一條）
- 十九、公民營事業應於完成受託業務後作成結算報告，送主管機關核定。（第二十二條）
- 二十、主管機關得終止委託開發契約之情事及後續辦理程序。（第二十三條及第二十四條）
- 二十一、經依第二十三條終止契約之公民營事業於一年內不得向各主管機關申請受託辦理第二條業務。（第二十五條）

產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法

| 條 | 文 | 說 | 明 |
|------------|---|--|---|
| 第一章 總則 | | 本章章名 | |
| 第一條 | 本辦法依產業創新條例（以下簡稱本條例）第三十七條第三項規定訂定之。 | 本辦法之訂定依據。 | |
| 第二條 | 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）為開發產業園區，於勘選一定地區內之土地後，得委託公民營事業辦理下列業務之全部或一部： 一、調查規劃及申請設置。 二、工程設計、監造及開發。 三、土地、建築物及設施之租售。 四、未租售土地、建築物及設施之管理維護。 五、公共設施用地、公共建築物及設施未移交管理機構前之管理維護。 六、其他有關事項。 | 一、產業園區區位之選定涉及產業發展政策及土地取得等課題，具有公益性，自應由主管機關先行選定一定區域土地，進行開發。 二、為因應主管機關實際需要，列舉委託業務事項，明定主管機關得將該等業務全部委託一事業機構或分為數部分，分別委託不同事業機構辦理，以期靈活運用，達成委託之目的。 | |
| 第三條 | 公民營事業受託辦理業務所需資金，主管機關得視業務性質，規劃以下列方式支應： 一、全部資金由主管機關編列預算支應。 二、一部資金由主管機關編列預算支應，其餘資金由受託公民營事業籌措。 三、全部資金由受託公民營事業籌措。 | 為減輕政府財政負擔，如委託業務之性質，其所需資金得由公民營事業先行籌措，再由日後收入償還者，則規劃由公民營事業籌措資金全部或一部；如不宜由公民營事業籌措資金，或日後收入不足償還公民營事業支付費用者，則宜由政府編列預算支應。 | |
| 第四條 | 主管機關依前條第一款或第二款方式委託公民營事業者，依政府採購法之規定辦理委託作業；如依前條第三款方式委託者，應依本辦法規定之公開甄選方式為之。 | 公民營事業辦理受託業務所需資金之全部或一部，由主管機關編列政府預算支應者，屬政府採購行為，委託作業應依政府採購法辦理；如全部資金由公民營事業籌措者，依本條例第三十七條第二項規定，應依公開甄選方式為之，不適用政府採購法或促進民間參與公共建設法之規定。 | |
| 第二章 公開甄選作業 | | 本章章名 | |
| 第五條 | 主管機關依第三條第三款規定方式委託公民營事業時，應依委託業務性質及實際需要，訂定甄選文件，記載下列事項，公告徵求公民營事業參與甄選： 一、產業園區之基本資料及初步構想。 二、產業園區類型或擬引進產業類別。 | 全部資金由受委託公民營事業籌措時，主管機關應訂定甄選文件，公開徵求。另參考原促進產升級條例授權訂定之工業區委託申請編定開發租售及管理辦法第四條之例示記載事項，其中委託開發契約涉及權利義務，亦一併公開為宜。 | |

| | |
|--|---|
| <p>三、甄選資格及投標文件。</p> <p>四、委託業務範圍及委託條件。</p> <p>五、預估經費。</p> <p>六、預定委託期間。</p> <p>七、押標金。</p> <p>八、甄選項目、標準及程序。</p> <p>九、委託開發契約草案。</p> <p>十、其他相關事項。</p> | |
| <p>第六條 參與公開甄選之公民營事業以依公司法設立之股份有限公司為限，其營業項目應符合公告之委託業務，並依法繳納稅捐，且無第二十五條及政府採購法第一百零一條第一項規定之情形。</p> | <p>參與公開甄選之公民營事業以股份有限公司為限，按股份有限公司為資合公司，在制度上較其他類型之公司為公開、透明，故以股份有限公司為限。另規定公民營事業須依法納稅，且無本辦法第二十五條及政府採購法第一百零一條第一項之情形。</p> |
| <p>第七條 主管機關得依委託業務特性及實際需要，就下列事項擇定公民營事業之特定資格，並要求其提出相關證明文件：</p> <p>一、就委託業務具有相當經驗或實績。</p> <p>二、具有相當人力。</p> <p>三、具有相當財力。</p> <p>四、具有相當設備。</p> <p>五、其他經主管機關認定者。</p> | <p>為期甄選出符合委託業務需求之公民營事業，參考投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準第五條規定，訂定主管機關得就參與公開甄選之公民營事業，擇定特定資格。</p> |
| <p>第八條 參與公開甄選之公民營事業，應於公告所定期限屆滿前，備妥資格證明文件、服務構想書、財務計畫及其他公告規定資料，向主管機關提出申請。</p> | <p>參與甄選之公民營事業應依公告規定之期限內，備妥規定之投標文件，向主管機關提出申請。</p> |
| <p>第九條 主管機關為審核參與公開甄選之公民營事業，應成立甄選會，按委託業務目的及實際需求，訂定甄選項目及標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，擇優評定之。</p> <p>前項甄選會置委員七人至十七人，由主管機關就具有與委託業務相關專業知識或經驗之人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。</p> <p>前項委員均為無給職。</p> | <p>一、為期甄選作業公平、公正、客觀，參考促進民間參與公共建設法第四十四條規定，成立甄選會，訂定甄選項目及標準，並辦理甄選工作。</p> <p>二、為能發揮甄選會功能，參考民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第四條，規定委員人數與資格條件及外聘專家、學者之最低人數比率。</p> <p>三、甄選會為臨時性之任務編組，於甄選作業完成後即解散，故為無給職，但得依規定支給相關費用。</p> |
| <p>第十條 甄選會委員名單，於開始甄選前應予保密。但經甄選會全體委員同意於甄選文件中公告委員名單者，不在此限。</p> <p>前項名單，於完成甄選後，應予解密。</p> | <p>為確保甄選之公平性，參考民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第六條規定，委員名單於甄選前應予保密，於甄選後始解密。</p> |

| | |
|---|--|
| <p>第十一條 甄選會置召集人一人，綜理甄選事宜，並擔任會議主席；副召集人一人，襄助召集人處理甄選事宜。</p> <p>前項召集人及副召集人均由主管機關首長或其授權人員指定委員擔任。</p> <p>甄選會委員，應親自出席甄選會會議。</p> <p>甄選會會議應有委員總額二分之一以上出席，且出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一，始得開會；其決議，以出席委員過半數之同意行之。</p> | <p>為使甄選會會議符合設置目的，參考民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第七條及第八條規定，明定甄選會議之運作、出席、開會及決議方式。</p> |
| <p>第十二條 甄選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。</p> <p>前項會議紀錄，應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、案件名稱。 二、會議次別。 三、會議時間。 四、會議地點。 五、主席姓名。 六、出席及請假委員姓名。 七、列席人員姓名。 八、記錄人員姓名。 九、報告事項之案由及決定。 十、討論事項之案由及決議。 十一、臨時動議之案由及決議。 十二、其他應行記錄之事項。 | <p>為使甄選作業公開，甄選會會議應作成紀錄並公開之，爰參考民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第二十六條規定，明定應作成會議紀錄及其應記載事項。</p> |
| <p>第三章 委託開發契約</p> | <p>本章章名</p> |
| <p>第十三條 經甄選會評定為優勝之公民營事業，應於主管機關公告簽約期限內簽訂委託開發契約；其因故未能於期限屆滿前簽訂完成，得向主管機關申請展延一次，期間不得超過二個月。</p> <p>公民營事業未依前項規定辦理者，喪失簽約之資格，主管機關得沒收押標金，重新辦理公開甄選作業。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、為使主管機關與受託公民營事業間權利義務關係明確，爰於第一項規定雙方應於一定期間內簽訂委託開發契約及申請展延簽約期間相關規定。 二、經甄選會評定為優勝之公民營事業，倘未於規定期限內與主管機關簽訂委託開發契約時，為避免延滯委託業務辦理進度，爰參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第六條第三項規定，於第二項明定喪失簽約資格，及後續處理程序。 |
| <p>第十四條 前條第一項委託開發契約，應按個案特性，記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、委託業務範圍及其中不得轉委託業務範圍。 | <ol style="list-style-type: none"> 一、委託開發契約乃規範主管機關與公民營事業之權利義務，爰明定主管機關得依據委託個案之特性，規劃委託開發契約之記載事項，以供遵循。 |

| | |
|--|--|
| <p>二、公民營事業開發成本之認定與償還。</p> <p>三、履約保證金。</p> <p>四、依本條例第四十七條規定之應繳回差額比率及合理價格之計算方式。</p> <p>五、委託期限及期限屆滿後之契約處理方式。</p> <p>六、風險分擔。</p> <p>七、契約終止事由。</p> <p>八、爭議處理及仲裁條款。</p> <p>九、其他約定事項。</p> | <p>二、產業園區開發工作涵蓋層面甚廣，包含開發工程、土地租售及管理未租售土地等主要業務，惟因委託開發業務專業性質高且差異性大，單一受託開發單位之能力實無法完成全部委託工作，實務上大多以分包方式，委由其他專業廠商執行，其主要功能係在於整合各類型工作，以達縮短開發時程及節省開發成本之目的，惟為避免實際上執行與管理並非原甄選評定之優勝廠商，而發生轉包之情事，仍有加強規範之必要，爰於第一款內規範不得轉委託業務範圍應於開發契約內明訂。</p> <p>三、另合理價格之計算方式，因涉及各產業園區開發成本、環境區位、附近土地交易價格等條件，爰宜由主管機關於委託當時視個案情形在委託開發契約內明訂。</p> |
| <p>第十五條 公民營事業辦理受託業務時，其工程之定作、財物之買受、定製、承租、勞務委任及相關採購，主管機關得要求準用政府採購法之規定辦理。</p> <p>前項要求，主管機關應記載於甄選文件，並於委託開發契約中載明。</p> | <p>一、公民營事業辦理受託業務時，為使開發成本趨於透明，避免其認定產生爭議，爰規範主管機關得要求公民營事業準用政府採購法之規定辦理。</p> <p>二、為保障公平，兼顧雙方權益，前項要求，主管機關應事先於甄選文件及委託開發契約中載明。換言之，主管機關不得嗣後方提出要求。</p> |
| <p>第十六條 公民營事業受託辦理產業園區之工程開發時，其設計圖說及預算應經建築師或專業技師簽證後，報請主管機關核定；有變更者，亦同。</p> <p>受託公民營事業應依主管機關核定之設計圖說及預算，編製施工預算，報請主管機關核定。</p> <p>公民營事業應於施工期間，按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表，報請主管機關核定；主管機關得視需要，隨時派員實地督導查核。</p> | <p>一、為監督園區開發之品質及確認其符合主管機關需求，第一項規定公民營事業應將設計圖說及預算經建築師或專業技師簽證後，報請主管機關核定。</p> <p>二、為管控開發成本，第二項規定受託公民營事業應按主管機關核定之設計圖說及預算，編製施工預算，並報請主管機關核定。</p> <p>三、為管制施工進度及品質，爰參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第十一條規定，訂定第三項有關查核事項。</p> |
| <p>第十七條 公民營事業辦理受託業務期間，其資金之調度及使用情形，應按月報請主管機關備查。</p> | <p>為明瞭受託公民營事業之開發資金調度及使用情形，參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第十四條規定，明定受託公民營事業應按月報請主管機關備查。</p> |
| <p>第十八條 本條例第四十七條第一項之開發成本，得納入下列費用：</p> | <p>一、依本條例第四十七條第一項規定，揭示開發成本由主管機關認定之原則。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>一、調查規劃及申請設置費用。</p> <p>二、環境影響評估及環境監測費用。</p> <p>三、土地費用。</p> <p>四、工程設計、監造及開發費用。</p> <p>五、行銷、廣告及租售作業費用。</p> <p>六、公共設施維護管理費用。</p> <p>七、行政作業費用。</p> <p>八、保險費用。</p> <p>九、利息。</p> <p>十、本辦法規定得納入開發成本之費用。</p> <p>十一、其他經主管機關認定之費用。</p> | <p>二、為便於開發成本之認定，並避免爭議，參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第十二條，列舉得列入開發成本之各項費用項目，以利執行。</p> |
| <p>第十九條 公民營事業辦理受託業務時，資金自行籌措部分，得計列代辦費並納入開發成本，其數額不得超過支付下列各款費用總金額百分之十：</p> <p>一、調查規劃及申請設置費用。</p> <p>二、環境影響評估及環境監測費用。</p> <p>三、土地費用。</p> <p>四、工程設計、監造及開發費用。</p> <p>五、行銷、廣告及租售作業費用。</p> <p>六、公共設施維護管理費用。</p> <p>七、行政作業費用。</p> | <p>考量公民營事業受託辦理開發時，亦須負擔相關成本費用及風險，另為增加公民營事業參與開發之誘因，爰參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第十三條規定，明定調查規劃及申請設置費用、環境影響評估及環境監測費用、土地費用、工程設計、監造及開發費用、行銷、廣告及租售作業費用、公共設施維護管理費用及行政作業費用之一定比例，得計列代辦費並納入開發成本，但比例不得超過百分之十。</p> |
| <p>第二十條 公民營事業應依核定進度辦理受託業務，其未按核定進度開發完成而增加支出之費用，不予計入開發成本。但屬不可抗力或不可歸責於受託公民營事業之事由，經報請主管機關核准者，不在此限。</p> | <p>工程遲延造成工程成本增加之風險，除因不可抗力或不可歸責於受託公民營事業之事由外，應由受託公民營事業負擔，爰參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第七條第二項規定訂定之。</p> |
| <p>第二十一條 主管機關得視實際需要委託會計師查核公民營事業辦理受託業務之收支情形，其所需費用，納入開發成本。</p> | <p>為查核公民營事業之開發成本，便於日後認定，避免疑義，參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第十四條之一規定，主管機關得委託會計師查核，所需費用並應納入開發成本。</p> |
| <p>第二十二條 公民營事業完成辦理受託業務後，應依實際支付之開發成本作成結算報告，依審計法令辦理或由會計師查核簽證，報請主管機關核定。</p> | <p>參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第十五條規定，明定公民營事業於完成辦理受託業務後，應作成結算報告，依審計法令辦理或由會計師查核簽證，報請主管機關核定。</p> |
| <p>第四章 契約終止</p> | <p>本章章名</p> |
| <p>第二十三條 公民營事業辦理受託業務有下列情形之一者，主管機關得終止契約，並得重新委託其他公民營事業繼續辦理：</p> <p>一、將不得轉委託業務範圍，轉委託他人辦理。</p> | <p>為避免公民營事業將受託業務轉包、開發時程延滯或發生重大工程缺失，參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第八條規定，爰訂定主管機關得終止契約，並重新委託之相關事項。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>二、非因不可抗力或不可歸責於受託公民營事業之事由，執行進度落後核定進度達六個月以上，且未於主管機關所定期限內改善完成。</p> <p>三、工程開發違反契約品質之規定，且未於主管機關所定期限內改善完成。</p> | |
| <p>第二十四條 受託公民營事業應於委託開發契約終止之日起六十日內，按受託期間核准支付之開發成本完成結算，並依審計法令辦理或由會計師查核簽證後，報請主管機關核定，作為主管機關重新委託其他公民營事業接辦該業務成本之一部分，俟業務完成後支付；逾期未提出資料者，得由主管機關逕行認定。</p> | <p>參酌工業區申請編定開發租售及管理辦法第九條規定，訂定受託公民營事業應於契約終止後六十日內完成結算，並作為委託其他公民營事業接辦該業務之成本。另為避免受託公民營事業逾期未完成結算導致遲滯重新委託期程，遂賦予主管機關有自行認定開發成本之權責。</p> |
| <p>第二十五條 公民營事業辦理受託業務，經主管機關依第二十三條規定終止契約者，一年內不得向各主管機關申請受託辦理第二條規定業務。</p> <p>前項情形，原委託之主管機關應函知其他主管機關。</p> | <p>一、為避免執行不佳之受託公民營事業繼續辦理受託業務，參酌政府採購法第一百零一條、第一百零三條及工業區申請編定開發租售及管理辦法第十條規定，規範經依第二十三條終止契約之公民營事業，於一年內不得申請受託辦理第二條業務。</p> <p>二、另為使其他主管機關知悉，第二項規定原委託之主管機關應函知其他主管機關。</p> |
| <p>第五章 附則</p> | <p>本章章名</p> |
| <p>第二十六條 本辦法自發布日施行。</p> | <p>本辦法之施行日期。</p> |

