

開發產業園區需用公有非公用放租耕地租賃權 處理原則總說明

查「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公有土地時，由各該出售公地機關逕行辦理讓售，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制。」、「公民營事業或興辦產業人為開發產業園區需用公有土地時，應由出售公地機關辦理讓售，其公有土地面積不超過設置總面積十分之一或總面積不超過五公頃者，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制；其讓售價格，應按一般公有財產處分計價標準計算。」產業創新條例第四十二條第二項及第四十三條第三項分別定有明文。惟有關公有非公用放租耕地租賃權之處理則未定有相關規範，為辦理開發產業園區需用公有非公用放租耕地租賃權之補償事宜，爰訂定「開發產業園區需用公有非公用放租耕地租賃權處理原則」，其共計五點，要點如下：

- 一、訂定目的。（第一點）
- 二、用詞定義。（第二點）
- 三、適用範圍。（第三點）
- 四、辦理程序。（第四點）
- 五、租賃權補償支應方式。（第五點）

開發產業園區需用公有非公用放租耕地租賃權 處理原則

規定	說明
一、經濟部（以下簡稱本部）為辦理產業園區需用公有非公用放租耕地租賃權之相關事項，特訂定本處理原則。	一、揭示訂定本處理原則之目的。 二、關於開發產業園區需用公有非公用放租耕地租賃權之補償事宜，產業創新條例未定有相關規範，爰訂定本處理原則，以為本部辦理前揭事宜之辦理依據。
<p>二、本原則用詞定義如下：</p> <p>（一）公有非公用放租耕地（以下簡稱放租耕地）：指依各公產管理法令出租或放租之國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有非公用土地，訂定適用農業發展條例之農業用地租賃契約者。</p> <p>（二）租賃權權利價值：指租賃權依不動產估價技術規則所估定之權利價值。</p> <p>（三）易地耕作：指需地機關、公營事業或興辦產業人（以下簡稱開發主體）媒合彙整放租耕地承租人及土地範圍，報請該產業園區之中央或地方主管機關，核轉財政部國有財產署依國有耕地放租實施辦法或地方政府依公產管理法令辦理公有非公用土地之出租或放租。</p>	公有非公用放租耕地、租賃權權利價值、易地耕作之定義。
三、本原則適用範圍為前點第一款放租耕地。但於中華民國八十九年一月二十八日前，已訂定適用耕地三七五減租	明定本原則適用範圍。另適用農業發展條例之放租耕地，亦可能適用耕地三七五減租條例，因耕地三七五減租條例有特別規定，故不適用本原則，爰於但書規定。

規定	說明
條例之租賃契約者，不適用之。	
<p>四、開發產業園區辦理公有土地讓售時，需地機關或開發主體應依放租耕地承租人之意願辦理易地耕作或租賃權補償。</p> <p>經放租耕地承租人選擇易地耕作後，因無適合之耕地可供媒合，放租耕地承租人，得選擇改採租賃權補償。</p> <p>前二項規定之租賃權補償金額，由需地機關或開發主體委託二位以上不動產估價師鑑估租賃權權利價值後，採均值辦理。</p>	<p>一、為顧及公有非公用放租耕地承租人(下簡稱承租人)之權益，需地機關或開發主體應先確認承租人之意願，依承租人意願及實際情形按程序辦理，爰為第一項規定。</p> <p>二、第二項規定為免損及承租人權益，倘確無合適耕地可供媒合者，承租人可改採領取租賃權補償方式辦理。</p> <p>三、第三項規定租賃權補償金額，由不動產估價師依不動產估價技術規則辦理鑑估。</p>
<p>五、前點之租賃權補償，由各需地機關或開發主體於考量開發成本及財務負擔狀況，得以獎勵金、補助金或救濟金支應之。</p>	<p>明定租賃權補償支應方式。</p>