

# 臺南市新吉工業區產業用地未完成使用限期改善 作業要點

一、為使臺南市新吉工業區內經「臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組」核准之產業用地（一）、產業用地（二）承購廠商、設定地上權廠商及承租廠商，於面臨無法達成契約中所規範完成使用認定情事時，得以向臺南市政府(以下簡稱本府)經濟發展局(以下簡稱本局)申請限期改善，特訂定本要點。

二、用詞定義：

(一) 完成使用：

1. 產業用地（一）承購廠商：

(1) 依法需申請工廠登記者：

A. 於本局點交土地次日起二年內建廠完成並向本府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於申購土地總面積之百分之三十。

B. 於本局點交土地次日起三年內完成工廠登記，且工廠登記之廠房面積不得低於申購土地總面積之百分之二十。

(2) 依法無需申請工廠登記者：

A. 於本局點交土地次日起二年內建廠完成並向本府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於申購土地總面積之百分之三十。

B. 於本局點交土地次日起三年內取得商業或營業登記。

2. 產業用地（一）設定地上權廠商及承租廠商：

(1) 依法需申請工廠登記者：於本局點交土地次日起三年內建廠完成並取得使用執照及完成工廠登記，且建蔽率不得低於申租土地總面積之百分之三十，工廠登記之廠房面積不得低於承租土地總面積之百分之二十。

(2) 依法無需申請工廠登記者：於本局點交土地次日起三年內建廠完成並取得商業或營業登記，且建蔽率不得低於申租土地總面積之百分之三十。

3. 產業用地（二）得標人：

(1) 依法需申請工廠登記者：於本局點交土地次日起四年內建廠完成並向本府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於標購土地總面積之百分之三十。

(2) 依法無需申請工廠登記者：於本局點交土地次日起五年內取得商業或營業登記。

三、申請階段

(一) 申請人應於完成使用屆期前三個月主動函文檢具個案完成使用限期改善申請書【附表一】及相關佐證文件，向本局提出申請，同一契約以兩

次為限。

- (二) 本局接受申請後應檢視申請書及佐證資料是否齊備，並填寫初審表【附表二】，資料缺漏或資格不符者，得通知補正，以一次為限，逾期未補正者，得退回申請。

#### 四、審查小組組成.

- (一) 本局行政初審通過後，應擇期召開「新吉工業區未完成使用認定審查小組」會議(下稱本會議)，辦理使用情形認定及審查作業，並邀同相關機關實地會勘。本小組置委員五人，其中一人為召集人，由本局副局長兼任；一人為副召集人，由本局專門委員兼任；其餘委員，且視個案所需領域遴選建築、工程或相關領域學術或實務經驗之專家學者三人擔任。
- (二) 本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；其決議需出席委員過半數同意之。

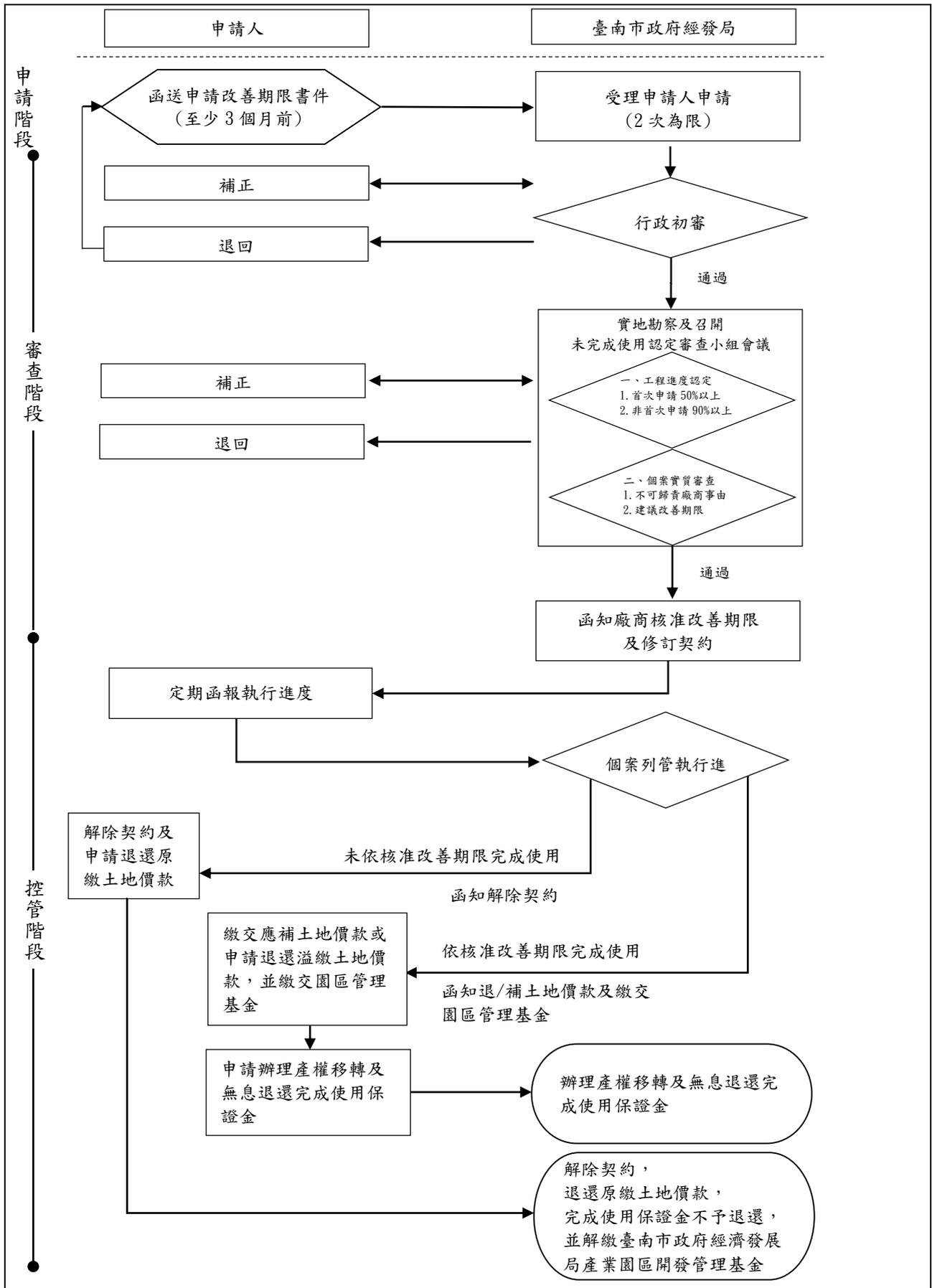
#### 五、審查階段

- (一) 首次申請限期改善者，工程進度需經審查委員認定已達百分之五十，方得辦理實質審查。
- (二) 經同意限期改善仍未能完成使用者，工程進度應達百分之九十，方得再次提出申請並予以審查。
- (三) 倘申請人未達上開進度，惟可提出不可抗力情事或其他不可歸責於申請人之證明，經審查委員同意【附表三】，得辦理實質審查。
- (四) 經決議得不同意申請、通知補正或給予改善期限，並函文通知申請人；補正後得視需要再次召開審查會議，給予改善期限後另須修訂契約。
- (五) 申請人應於同意限期內改善完成。

#### 六、控管階段

- (一) 經同意限期改善後，申請人應定期向本局提報執行進度。
- (二) 改善期限內本局得定期派員並邀同相關機關實地會勘使用情形，另得視個案執行情況召開進度追蹤會議。
- (三) 申請人於核准改善期限內依核定計畫完成使用後，方得申請辦理土地產權移轉及無息退還完成使用保證金；未能如期完成使用者，本府得解除契約，完成使用保證金不予退還，並解繳臺南市政府經濟發展局產業園區開發管理基金。
- (四) 本要點未盡詳細者得依申請人簽定之買賣、設定地上權或租賃契約相關規定辦理。

# 臺南市新吉工業區產業用地未完成使用限期改善作業流程



附表一

臺南市新吉工業區產業用地未完成使用限期改善申請書(申請人填寫)				
申請日期：      年      月      日				
申請人基本資料	申請人		電話	
	地址		傳真	
	營利事業登記證字號		(國營公用事業單位非屬公司組織者得免填)	
	負責人	姓名	身分證字號	
住址		電話		
應檢附文件	<input type="checkbox"/> 1. 申請人身分證明文件			附件 1
	<input type="checkbox"/> 2. 開發工程進度相關文件			附件 2
	<input type="checkbox"/> 3. 申請改善期限具體事由			附件 3
	<input type="checkbox"/> 4. 改善報告書			附件 4
	<input type="checkbox"/> 5. 其他(依個案要求提報)			附件 5
申理請由				
申請改善期限				
其他事項說明		申請人	(蓋章)	負責人 (蓋章)

**附表二**

臺南市新吉工業區產業用地未完成使用限期改善文件初審表(經發局填寫)										
審核日期：      年      月      日										
申請人基本資料	申請人						電話			
	地 址						傳真			
	營利事業登記證字號				(國營公用事業單位非屬公司組織者得免填)					
	負責人		姓名				身分證字號			
住址					電話					
土地基本資料	縣(市)	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積	都市或非都市土地使用管制用地別	規劃使用類別		
(座落資料欄位如不夠使用或需增加，請按本格式繕製浮貼於此，並加蓋騎縫章)										
基地說明	<p>一、現況說明：</p>   <p>二、照片：</p>									

文件 審 查	<p>申請人已繳齊應檢附之相關文件：<input type="checkbox"/> 是      <input type="checkbox"/> 否</p> <p><input type="checkbox"/> 1. 個案完成使用限期改善申請書</p> <p><input type="checkbox"/> 2. 申請人身分證明文件</p> <p><input type="checkbox"/> 3. 開發工程進度相關文件</p> <p>    4. 申請改善期限具體事由</p> <p><input type="checkbox"/> (1) 開發辦理歷程(大事紀)。</p> <p><input type="checkbox"/> (2) 提出不可抗力情事或其他不可歸責於申請人之事由。</p> <p><input type="checkbox"/> (3) 上開項目之具體佐證資料。</p> <p>    5. 改善報告書</p> <p><input type="checkbox"/> (1) 臺南市新吉工業區土地買賣、租賃或設定地上權契約及土地面積清冊。</p> <p><input type="checkbox"/> (2) 申請標的之位置圖「應標示位置與範圍」。</p> <p><input type="checkbox"/> (3) 具體改善計畫(申請緣由、施工計畫研討、具體趕工措施、趕工進度表等)。</p> <p><input type="checkbox"/> 6. 其他(依個案要求提報)</p>		
初 審 意 見			
承辦人	股長	科長	

附表三

○○○○案產業用地未完成使用限期改善

不可抗力情事或其他不可歸責於申請人之事由項目審查表

委員簽名：

不可抗力情事或其他不可歸責於申請人之事由		勾選	意見說明
1	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		
2	因惡劣天候因素之影響：依交通部中央氣象局發佈「大雨」、「豪雨」之標準為基準，依「審竣之施工進度表」、「審竣之當日施工項目」、「當日施工地點」、「天候」等因素或資料綜合判斷之影響天數。		
3	各主管機關辦理審查時程：本府使用執照審查時程、建管、消防安全等單位之查驗或審查期程等。		
4	非屬廠商可預見之政府或機關依法下達之命令：如開發期間依機關要求進行探測、改良、環境影響評估、交通衝擊報告等非原核定計畫規定必要之內容。		
5	民俗節日：春節、清明節、端午節、中秋節。		
6	其他不可歸責於廠商之情形經認定者。		
審查意見總評：			