

特定工廠-非都市土地 用地變更

經濟發展局

111年7月

大綱

- 一.工廠登記相關規定
- 二.申請特定工廠簡要說明
- 三.申請特定工廠好處及限制
- 四.土地變更法令依據
- 五.土地變更審查流程
- 六.土地變更規定比較

一、 工廠登記 相關規定

➤ 工廠管理輔導法

第9條：

設立工廠所使用之土地，以利用都市計畫工業區、非都市土地編定為丁種建築用地、依法編定開發之工業區或其他依法令規定可供設廠之土地為限。

第10條：

工廠設廠完成後，應依本法規定申請登記，經主管機關核准登記後，始得從事物品製造、加工。

第15條：

有下列情形之一者，不得辦理登記或變更登記：一、...。二、違反土地使用管制規定。...

➤ 工廠管理輔導法修正

新增「未登記工廠與特定工廠之管理及輔導」專章：不容許新增、中高污染者遷廠或轉型及既有低污染就地輔導合法經營。

既有低污染就地輔導合法經營：

申請納管、提改善計畫、進行改善、特定工廠登記

二、

申請特定工廠

簡要說明

申請特定工廠四階段

1st 申請納管

2年內應提出納管申請

2年 111.3.19

2nd 提報計畫

3年內提出工廠改善計畫，並經本府核定

3年 112.3.19

3rd 進行改善

核定後2年內依計畫改善完成，必要時得延長

D+2年

4th 申請登記

10年內取得特定工廠登記，實施日起20年內(129.3.19)有效

119.3.19

二、 申請特定工廠 簡要說明

申請資格

特定工廠登記辦法§21

- 一、105年5月19日前已從物品製造、加工，且申請時仍持續中。
- 二、屬低污染事業。
- 三、產品非屬依法令禁止製造。
- 四、非屬經濟部基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠。
- 五、非屬本市報請經濟部同意公告不宜設立工廠。

申請納管之未登記工廠應屬依工廠管理輔導法第3條第1、2項應辦登記而未辦登記之工廠，不包括同條第3項任意登記之工廠。

二、 申請特定工廠 簡要說明

● 提報工廠改善應備文件

特定工廠登記辦法§8I

- 一、工廠改善計畫
- 二、最近3個月內土地登記簿謄本及地籍圖謄本(比例尺不小於1/1200)
如為都市計畫範圍內之土地，另檢附土地使用分區證明
- 三、廠地位置圖及土地使用現況配置圖
- 四、建築物配置平面簡圖及建築物面積計算表
- 五、機器設備配置圖(加註使用電力容量、熱能)
- 六、主要產品製造流程圖
- 七、建築物或廠地非自有者，檢附所有權人同意書或租賃契約
↳ 參照民法第820條、土地法第34條之1
- 八、其他中央主管機關規定之文件

共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算

三、

申請特定工廠

好處及限制

取得特定工廠登記可以：

- 合法申請水電。
- 申請政府補助、輔導及各項優惠。
- 不會因為辦理工廠登記而罰鍰2萬元~10萬元或斷水電。
- 不會因違反土地、建物管制遭罰鍰6萬元~30萬元。
- 視土地情況申請用地變更讓農地變合法工廠。

取得特定工廠登記不可以：

- 變更特定工廠隸屬之事業主體。
 - 以獨資為事業主體，而變更其事業主體負責人。
 - 以合夥為事業主體，而變更合夥人。
 - 增加廠地、廠房建築物面積。
 - 增加或變更為非屬低污染之產業類別及主要產品。
 - 將工廠土地及建築物全部或一部轉供他人設廠。
- 因繼承者
不在此限

四、 土地變更 法令依據

- 一. 工廠管理輔導法第28條之10：
非屬群聚地區且位於都市計畫以外之土地，經**取得特定工廠登記者**擬具用地計畫，就其工廠使用之土地，向直轄市、縣(市)主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，繳交回饋金，**辦理使用地變更編定**。
- 二. 為規範取得特定工廠登記業者，辦理用地計畫之申請要件，應備書件、申請程序申請面積限制審查程序基準回饋金審查費收取基準及相關事宜，經濟部遂新訂「**特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法**」(以下稱用地辦法)，並自110年6月21日起公告施行。
- 三. 都市計畫特定工廠專用區(都市土地)、非都市土地開發審議作業規範(2公頃以上)規定，由內政部另行公告。

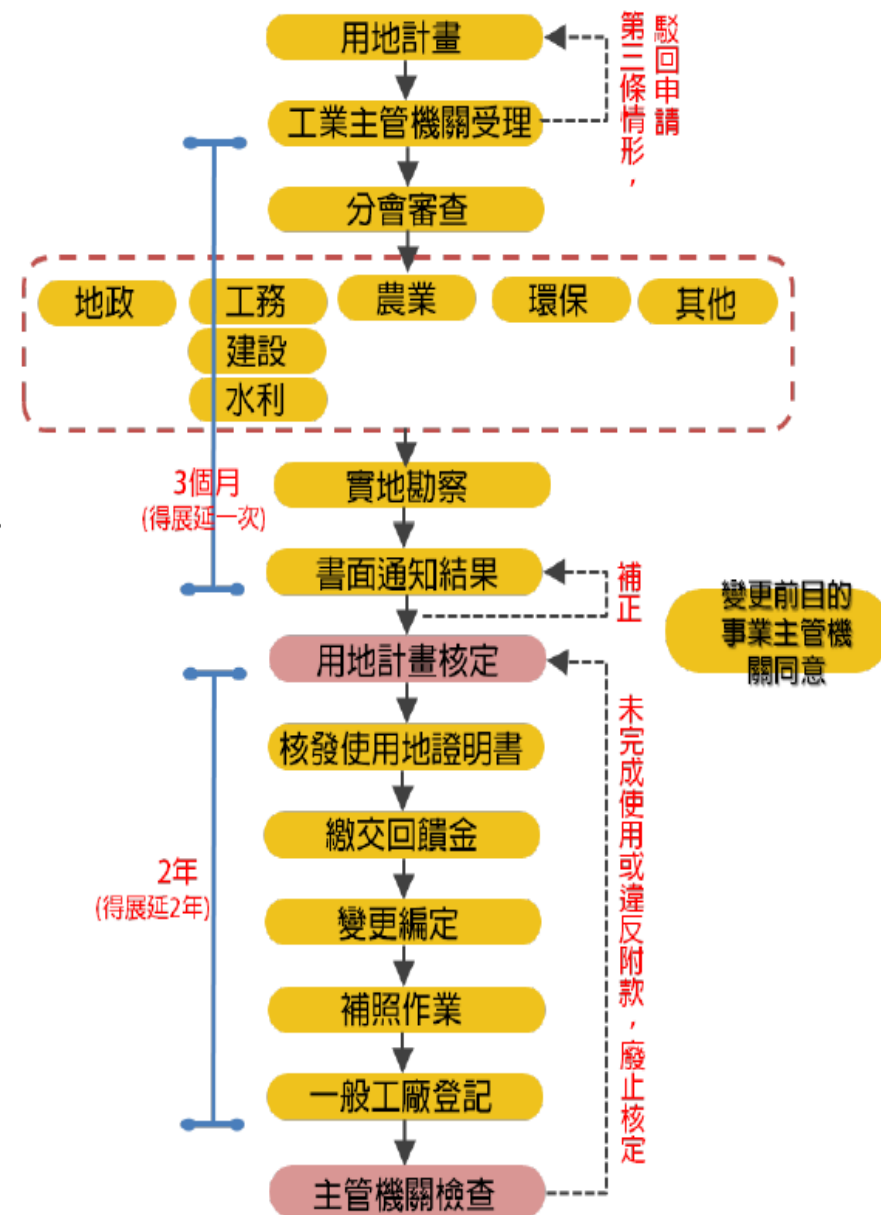
特定工廠用地合法化途徑



群聚地區認定原則：1.面積 ≥ 五公頃，工廠使用土地面積 ≥ 20%。
2.或屬直轄市、縣(市)國土計畫劃定之未登記工廠聚落。

五、 土地變更 審查流程

- 位於群聚地區且經主管機關規劃採新訂都市計畫或開發產業園區區位時，直轄市、縣(市)政府得駁回其申請。
- 用地計畫涉及環境影響評估、水土保持、用水計畫等事項，得採併行審查方式。審查期間以3個月為限，得延長一次。
- 特定工廠應自起算日起2年內，完成工廠登記。(得展延2年)未達2公頃，以用地計畫核定起算。2~5公頃，收受開發許可核定起算。
- 逾中華民國129年3月19日未完成工廠登記者，用地計畫核定失效。



六、 用地變更 規定比較

(一) 使用分區變更

項目	面積	分區
工業使用 (一般變更)	10公頃或5公頃 (產業創新條例)	工業區
特定工廠	2 公頃以下	未涉及分區變更
	2-5 公頃	變更為特定專用區
	5 公頃以上	變更為工業區 (特定工廠申請用地計畫 變更編定為特定目的事業用地審查辦法 第 2 點)

六、 用地變更 規定比較

(二) 用地類別變更

變更編別 使用地類定	使用分區 原則	特 定 農 業 區	一 般 農 業 區	鄉 村 區	工 業 區	森 林 區	山 坡 地 區 保 育	風 景 區	河 川 區	特 定 專 區
甲種建築用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築用地		×	×	+	×	×	×	×	×	×
丙種建築用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
丁種建築用地		×	×	×	+	×	×	×	×	×
農牧用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
林業用地		×	+	×	+	+	+	+	×	+
養殖用地		×	+	×	×	+	+	+	×	+
鹽業用地		×	+	×	×	×	×	×	×	+
礦業用地		+	+	×	+	×	+	+	×	+
窯業用地		×	×	×	×	×	×	×	×	+
交通用地		×	+	+	+	×	+	+	+	+
水利用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地		×	+	+	+	×	+	+	×	+
古蹟保存用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
殯葬用地		×	+	×	×	×	+	+	×	+
特定目的事業用		+	+	+	+	×	+	+	+	+

說明：一、「×」為不允許變更編定為該類使用地。但本規則另有規定者，得依其規定辦理。

二、「+」為允許依本規則規定申請變更編定為該類使用地。

六、 土地變更 規定比較

(二) 用地類別變更(例外)

項目	丁種建築用地	特定工廠 (特定目的事業用地)
方式	毗連、包圍(夾雜)、窯業用地 ※領有工廠登記證	取得特定工廠登記
回饋金	1次繳交	1次或可分4期付款註繳交 1. 變更編定異動登記前 2. 用地計畫或開發許可核定後1年內 3. 用地計畫或開發許可核定後2年內 4. 辦理工廠登記前
面積	原工廠登記廠地面積1.5倍 或小於0.5公頃	特定工廠廠地面積
使用 強度	建蔽率：70% 容積率：300%	建蔽率：70% 容積率：180%

註：分期繳交回饋金時，申請人應以**用地計畫申請範圍內全部土地**作為擔保，如申請人非土地所有權人，應併取得土地所有權人同意，向土地所在地地政事務所辦理抵押權設定登記予直轄市、縣(市)，經登記完畢，檢具土地登記謄本向直轄市、縣(市)主管機關申請繳交第一期回饋金。

用 地 合 法
永 續 經 營