

掌握良機 創造價值

(如何利用現行法規提昇價值及保障權益)

主講人 黃舜澤建築師暨高新工程顧問主持人

內容包含：

1. 有利廠商法規介紹
2. 實例探討
3. 辦理前後『價值&權益』對照表
4. 毛遂自薦—本公司簡介
5. Q & A

天堂有路就別勇闖地獄



倚天劍－工廠輔導法



屠龍刀－產業創新條例



工廠輔導法一

立意：簡化工業行政作業、解決未登記工廠問題（有條件就地合法）。

資格：

- **97.3.14**前既有低污染之未登記工廠（從事製造, 加工/面積50m²/電力容量, 熱能2.25千瓦）
- 符合環保、消防、水利、水土保持規範。

時效：

- 申請期限及廠登效力：即日起至民國**101年6月2日**前。
- 臨時廠登效力：發證後至民國**106年6月2日**。

工廠輔導法二

好處：

- 罰責免除：暫時免除土地使用管制（**6萬至30萬元**，連續處罰）、違章建築罰款（**600-1000元/m²**）、違反建物使用（**6萬以上**）等之罰款，免除區域計畫法、都市計畫法及建築法之相關處罰。
- 等同正式工廠登記效力：銀行融資、工業用電費率、廠房相關稅金、勞工申請等。
- 經濟部在地中小企業服務、減免政府鼓勵之相關稅金。

工廠輔導法三

參考所需費用項目：

- 回饋金：300m²內20000元，每增100m²加計5000元，每件以10萬元為限。
- 臨時廠登辦理費用：依現況報價。
- 各種行政規費、土地鑑界費、測量費、地質鑽探費、技師簽證費。

欲辦理臨時工廠登記之公司，煩請提供所有廠房用地之地號，建物使照，消防核准函，民國97/03/14前存在之證明文件等予本公司以便初步評估（毋需費用）
聯絡人：黃建鈞0917660316，黃麗蓉0912030963

產業創新條例一

立意：促進產業（農業、工業、服務業等）創新、改善產業環境、
提昇產業競爭力。

資格：

- 二公頃（暫定；尚在經濟部研擬實際數字）以上農地，未經重劃之一般農業區。

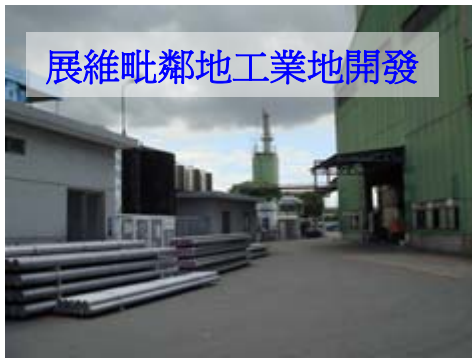
時效：

- 迄本條例施行細則三讀通過即可開始辦理。

康那香口寮工業區



展維毗鄰地工業地開發



信榮毗鄰地工業地開發



產業創新條例二

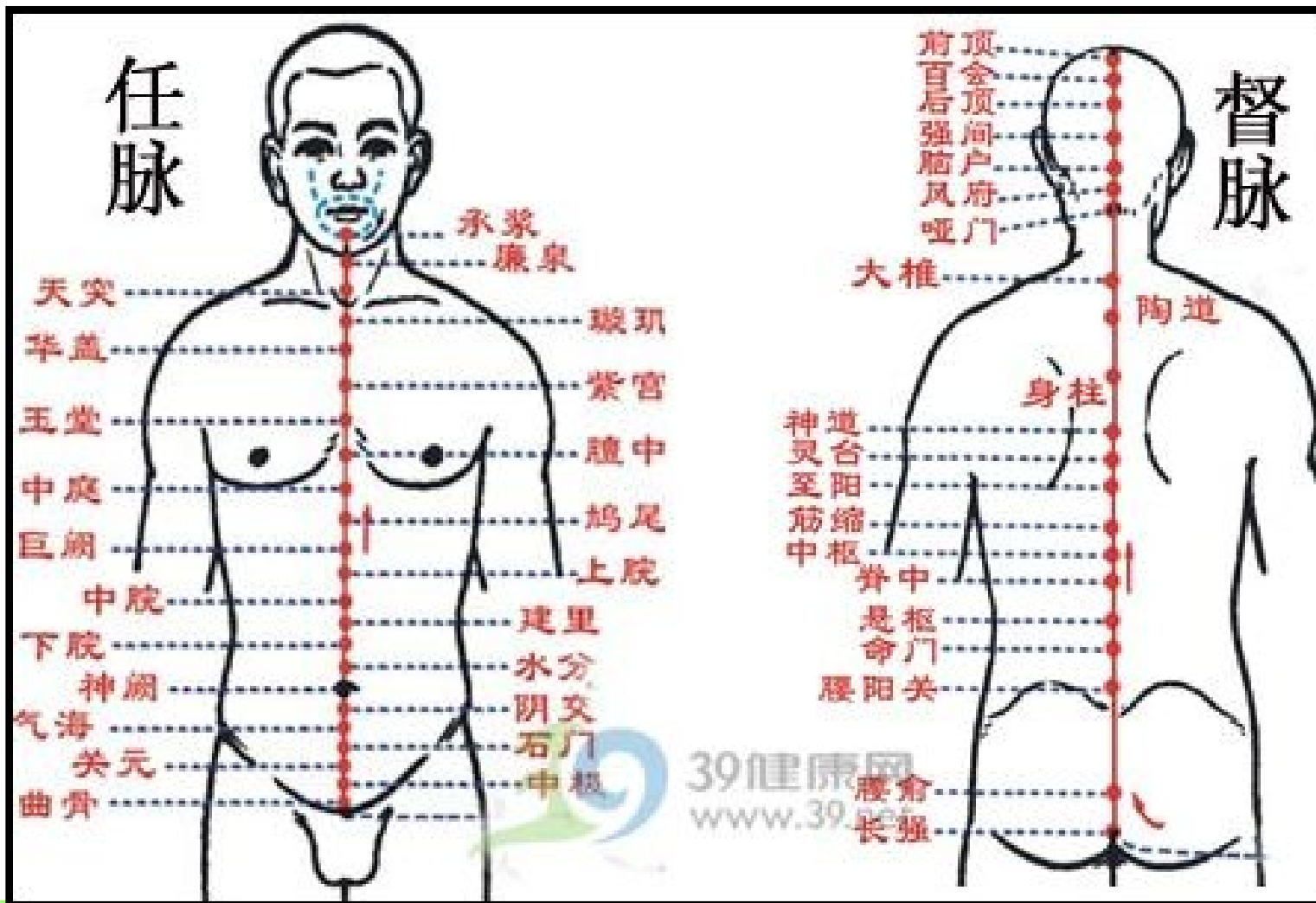
好處：

- 替農地未登記工廠永久解套：臨時工廠登記僅提供民國106年6月2日前之合法性，在此限之前需以產業創新條例辦理永久合法性之正式工廠登記，才是最終解決方案。

參考所需費用項目：

- 回饋金：當期公告土地現值之百分之五。
- 辦理費用：依現況報價。
- 各種行政規費、土地鑑界費、測量費、地質鑽探費、技師簽證費。

打通任督二脈是成爲武林盟主的基本條件



獨立興辦產業人聯合申請設置產業園區

-康那香口寮工業區案例

以工業區申請方式辦理：

優缺點

- 7.5甲土地開發費用約2億，節省稅金約4.6億。
- 土地改良節稅約4000萬。
- 投資抵減：於偏遠地區投資（購買機器、設備、建築物）可抵減投資總金額百分之二十，於計畫完成後四年度內之營利事業所得稅額。
- 可於特定農業區開發；若符合開發條件可就原來廠區直接辦理。
- 需解決水利用地、國有土地、私人土地問題。
- 需建設2條法定聯外道路。
- 需電力系統重新規劃。

以傳統方式辦理

優缺點

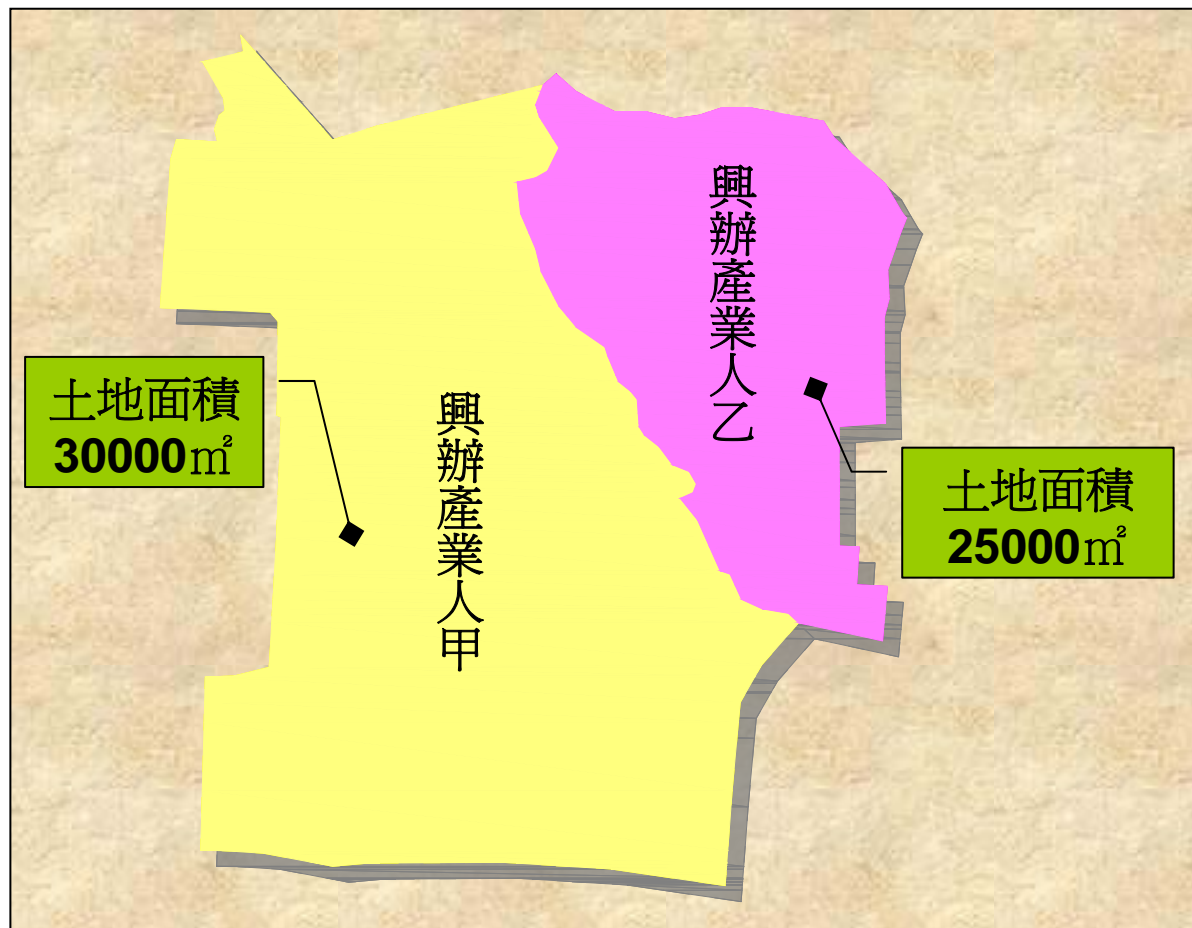
- 工業區土地7.5甲約4.5億。
- 毋需解決土地問題，但土地受限且工業區土地難尋。
- 無政府節稅獎勵。
- 如原來廠區附近無工業區（如偏遠地區），遷廠需考量員工交通問題（易人才流失）。
- 廠房及設備需重新建立、組裝，花費不匪。

康那香口寮工業區



二以上興辦產業人聯合申請設置產業園區

《案例》 - 土地面積開發限制



興辦產業人得勘選面積達一定規模之土地（位於都市計畫範圍外者，土地面積在五公頃以上）申請設置產業園區。

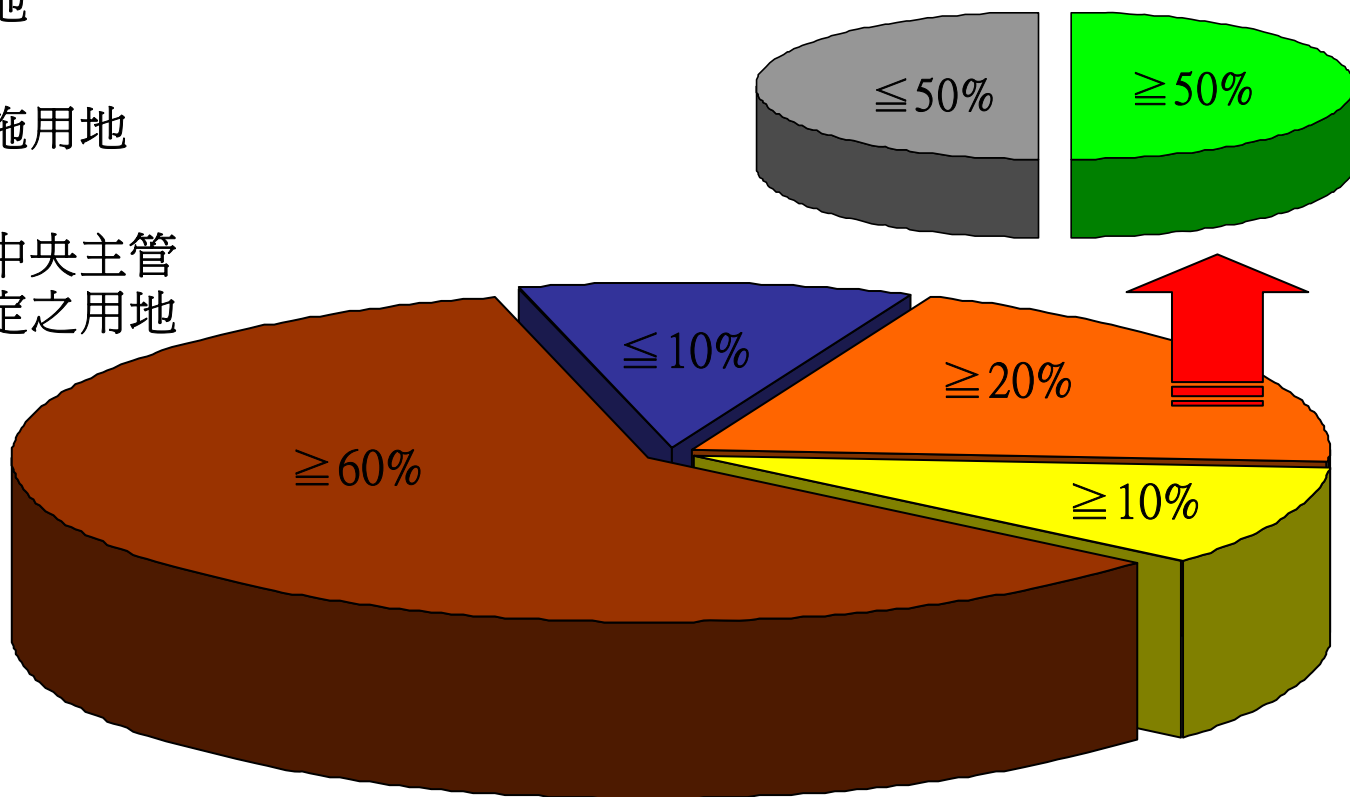
以此案為例：
由二家興辦產業人聯合開發產業園區

興辦產業人甲及興辦產業人乙之土地達五公頃以上。

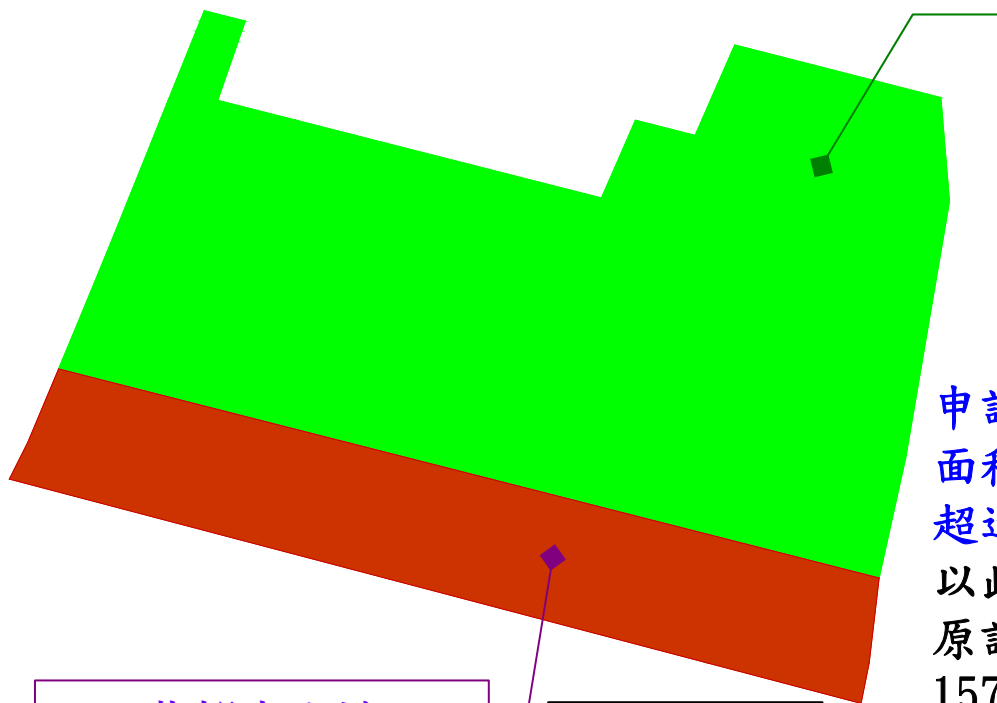
二以上興辦產業人聯合申請設置產業園區 -規畫用地

- 產業用地
- 社區用地
- 公共設施用地
- 其他經中央主管機關核定之用地

- 綠地
- 其它公共設施用地



興辦工業人使用毗連非都市土地擴展 -土地面積開發限制（信榮螺絲案例）



非都市土地
一般農業區
農牧用地
毗連擴展
4992.36m²



申請變更編定總面積不得超過原設廠用地總面積之一點五倍。但申請變更編定總面積未超過零點五公頃者不受此限。

以此案為例：

原設廠用地=1570m²

1570m²×1.5倍=2355m²<4992.36m²…不符合

但，申請變更編定總面積=4992.36m²

≤5000m²…符合

變更回饋金=4992.36m²×1400元/m²×5%

非都市土地
丁種建築用地
(原有合法設廠)
1570m²

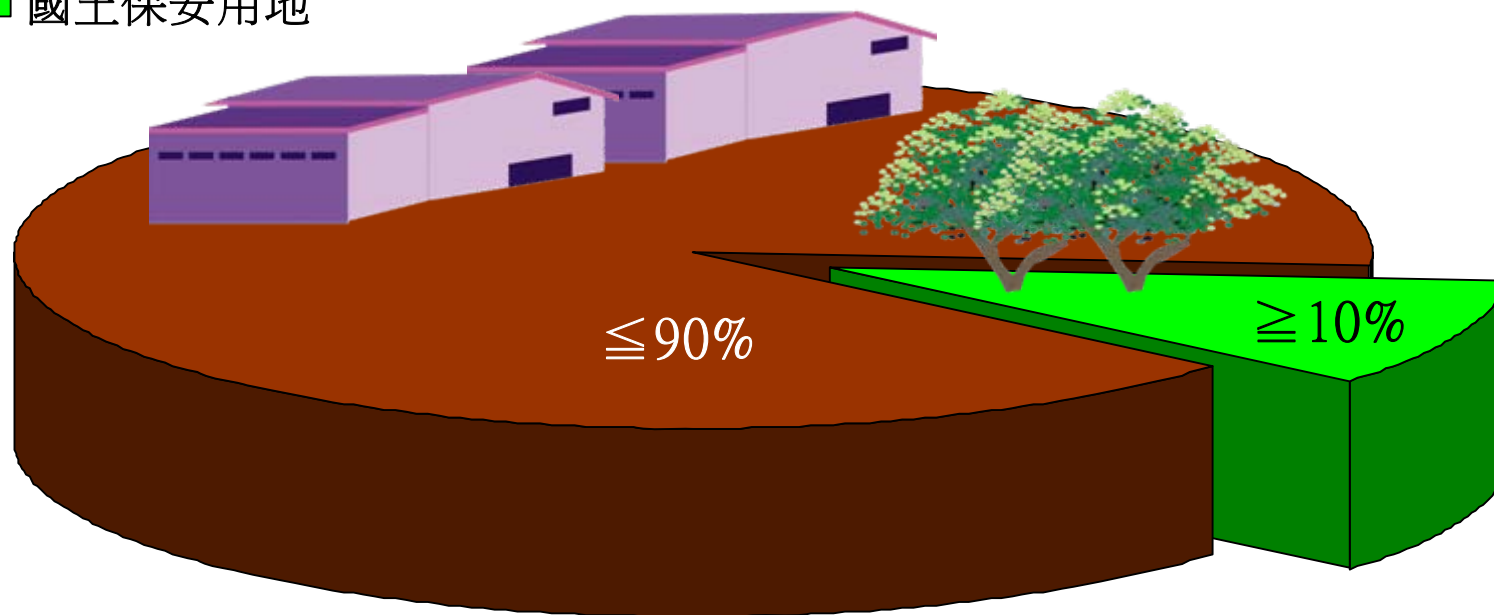


興辦工業人使用毗連非都市土地擴展 - 用地規劃

原廠及擴展工業
均屬低污染事業

■ 丁種建築用地

■ 國土保安用地



興辦工業人使用毗連非都市土地擴展 -核發證明

興辦工業人於完成繳交回饋金後，直轄市、縣（市）主管機關應辦理下列事項：

- ◆ 核發工業用地證明書。
- ◆ 函知地政主管機關辦理毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地。
- ◆ 函知當地地政事務所於興辦工業人使用之毗連非都市土地及原廠土地登記簿標示部加註管制事項。

興辦工業人使用毗連非都市土地擴展 - 變更編訂後之登記簿

土地登記第二類謄本（地號全部）

歸仁鄉[REDACTED] [REDACTED] 地號

列印時間：民國099年06月11日16時02分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由高新工程顧問有限公司自行列印

謄本檢查號：099RF040154REGBF8D0CFFF4E969C8E02
064F9BB585，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

歸仁地政事務所 主任

歸仁電謄字第040154號

資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

土地標示部

登記日期：民國099年01月11日

登記原因：變更編定

地目：旱

等則：14

面積：****2,475.00平方公尺

使用分區：一般農業區

使用地類別：丁種建築用地

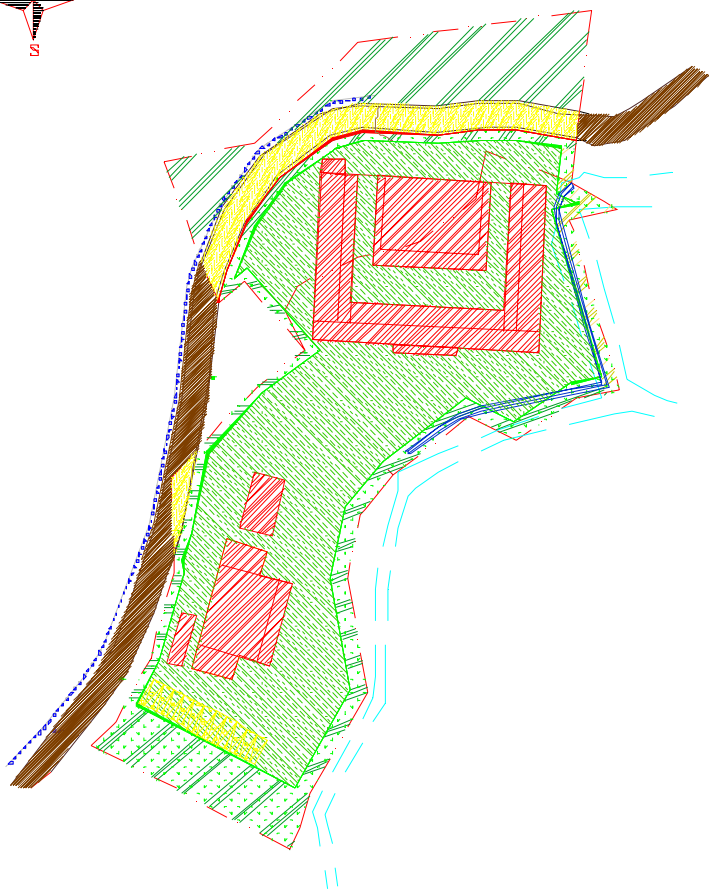
民國099年01月 公告土地現值：****1,400元/平方公尺

其他登記事項：因分割增加地號：[REDACTED] 地號

依據台南縣政府98年11月10日府經工字第0980273815號函
核定擴展計畫，興辦工業人如未依核定擴展計畫完成使用，得廢止原核定。

金良山大光明寺

台南縣第一件核准通過 山坡地寺廟建築



核准公文

副本
發文方式：郵寄

臺南縣政府 函

地址：73001臺南縣新營市民治路36號
承辦人：陳陽進
電話：06-6356224
傳真：06-6374289

712
臺南縣新化鎮東榮里2鄰中興路52號

受文者：光明寺籌建委員會-管理人 巫桂月
發文日期：中華民國98年3月30日
發文字號：府地用字第0980053145號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：變更編定申請書1份

主旨：有關光明寺籌建委員會申請左鎮鄉內庄子段248-2及248-4地號等2筆土地，面積共0.9540公頃，由一般農業區農牧用地變更編定為同區特定目的事業用地，俾供寺廟使用一案，請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本府97年10月17日府地用字第0970236199號函之會議紀錄及光明寺籌建委員會變更編定申請書辦理。
- 二、本案申請變更編定土地，業經本府97年5月19日府民宗字第0970110241號函核准興辦事業計畫、本府97年11月6日府民宗字第0970254372號函同意免受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制、本府97年12月9日府工管字第0970272747號函同意「雜項執照併同建造執照」申請案，以及符合「非都市土地變更編定執行要點」第5點、第6點及「非都市土地使用管制規則」第27條規定，經本府受理山坡地變更編定案件專案小組審查後，符合「非都市土地使用管制規則」第49條之1規定，同意照辦。
- 三、檢附變更編定申請書1份。
- 四、請於土地登記簿標示部其他登記事項欄，加註「依據臺南縣政府98年3月30日府地用字第0980053145號函核准變更編定，

第1頁 共2頁

限依其宗教事業計畫作為寺廟使用」字樣。

正本：臺南縣新化地政事務所
副本：光明寺籌建委員會-管理人 巫桂月、臺南縣環境保護局、本府民政處、本府農業處、本府工務處、本府水利處、本府地政處

縣長 蘇煥智

本案依分層負責規定授權主管處長決行

第2頁 共2頁

效益

- 合法取得許可，免除違建之危機。
- 免除6~30萬違反使用分區罰款、違反建築法每坪罰款700元、營造施工罰款、違規使用建築罰款，合計約50萬元以上。
- 放心投入資金建築寺廟。
- 寺廟正式組織立案。
- 建物保存登記，保存十萬信眾產權，我佛慈悲。

可變更執行之行業別

- 一般農業區農牧用地：
 - 農業加工廠、食品工廠
 - 宗教特定事業目的用地、教堂、寺廟。
 - 社會福利設施：養老院、托兒所、老人活動中心、加油站、加氣站、運輸中心。
 - 運動場館、游泳池、羽球館、乒乓球…等。
 - 礦業用地、附設混凝土場。
 - 產業園區開發：農業、工業、商業、宗教、文創產業、科學園區、產業聚落、物流中心…等。
- 特定農業區農牧用地：
 - 農業工廠。
 - 農業設施：蘭花園、研發中心、產銷中心…等。



練武的好處

辦理前後『價值&權益』對照表

臨時工廠登記	辦理前	辦理後
銀行融資	困難	容易
稅金優惠	無	有
產物保險	困難	容易
土地及建築罰款	6-30萬/次，連續處罰	無，但有期限
額外支出	易受人脅迫檢舉	合法不怕檢舉
投資抵免	無	有
參與公共採購	不可	可
勞工申請	不可	可

工業區開發	辦理前	辦理後
資產價值	低	高
土地合法性	無或臨時	永久
建物合法性	無或臨時	永久
基地規劃	不合乎規定，未來仍須處理	合乎規定，一勞永逸
廠區擴充	不可	可申請

辦理工業區政府節稅獎勵補助方案

-財務報表揭諸之獲益 (資料來源證券交易所公開資訊)

簡明損益表(三年)

會計項目	96年度	97年度	98年度	
營業收入	2,801,799	3,179,820	3,280,310	
營業成本	2,138,293	2,520,490	2,459,844	
營業毛利(毛損)	663,506	659,330	820,466	
營業費用	542,393	555,667	571,068	
營業利益(損失)	131,801	107,709	235,662	
營業外收入及利益	161,142	195,788	119,636	
營業外費用及損失	81,674	78,542	52,236	
繼續營業單位稅前純益(純損)	211,269	224,955	303,062	
所得稅費用(利益)	48,954	64,700	-50,621	115,321
繼續營業單位稅後純益(純損)	162,315	160,255	353,683	
停業單位損益	0	0	0	
非常損益	0	0	29,226	
會計原則變動之累積影響數	0	0	0	
本期淨利	162,315	160,255	382,909	
調整項目	10,688	4,046	-13,736	

毛遂自薦—本公司介紹一

優良的服務團隊

黃舜澤建築師(民國 64 年開業)培育了近三十五年的技術人員與專業經驗，也陸續吸收了優秀人才加入我們的行列。

我們可提供自勘測與研究開始，至工程規劃、工程設計、專案管理、施工監督，以迄營運、統包工程等一貫的技術服務。

業務範圍涵蓋：

- 土地變更編定
- 工程規劃設計
- 專案管理及工程統包
- 營建管理及施工監督
- 建築規劃設計、營建管理
- BOT 規劃
- 網路行銷
- 國際、化工工程顧問業務
- 國際貿易
- 國際人才庫
- 國際企業投資輔導



高新高工程顧問有限公司

負責人：黃舜澤建築師

電話：06-7224171

傳真：06-7231422

72253 台南縣佳里鎮文化路 243 號

Email：hua666@ms14.hinet.net

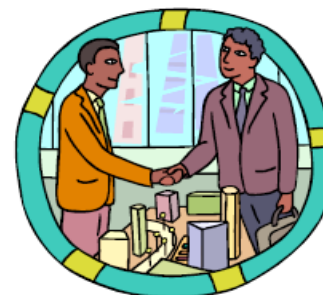


高新高工程顧問有限公司

高新高工程顧問有限公司

品質保證

本公司擁有經驗豐富的優秀人才、健全的組織、良好的管理制度，提供業界公認的一流水準服務。我們秉持『高品質高效率，提供卓越技術服務』的品質政策，以值得信賴的服務品質，滿足業主的需求。



**高品質高效率
提供卓越技術服務**

電話：06-7224171

毛遂自薦—本公司介紹二

服務項目



其 土地變更編定

- 工業區、科學園區等整體開發
- 違章工廠整體解決方案
- 工廠毗連地擴廠申請
- 工商綜合區、加油站、寺廟、殯葬設施、住宅、學校、托兒所、幼稚園、農漁業食品工廠、展售場、老人福利機構、安養院、老人住宅、醫院、護理之家、民宿、遊樂區、休閒觀光農場、土石採取、土石方資源堆置場、預拌混凝土場許可等特定目的事業用地整體規劃設計和土地變更編定
- 中小企業工業用地諮詢
- 土地改良、促產法等相關節稅方案

其 BOT 規劃

其 網路行銷

其 工程規劃設計

- 工業區整體規劃
- 土木工程設計
- 都市、道路、景觀建築設計
- 辦公室、廠房等各種建築物工程設計、細部設計
- 水土保持設計
- 工程數量估算與費用
- 編制招標與契約文件、協助招標
- 編擬施工規劃及設備規格
- 設備及設施基礎工程

其 專案管理及工程統包

- 規劃與設計審查
- 追蹤控制進度
- 編審設備規格及控制預算成本
- 協辦招商審標、履約管理
- 工程統包及設備採購
- 品管及品質評鑑
- 協辦採購、訂約及驗收



其 營建管理及施工監督

- 工程計畫及施工評估分析
- 施工規劃及文件審核
- 採購、工程分項發包
- 現場監造
- 材料、設備試驗之簽認與報告
- 品質保證稽核
- 進度排程及介面協調
- 監督工程之施工及施工安全
- 審查承包商之施工計劃
- 進度查核與報告
- 承包商放樣及測量之校驗
- 工程估驗及簽認請款單
- 施工品質、竣工檢驗

其 國際、化工工程顧問業務

其 國際貿易

其 國際人才庫

其 國際企業投資輔導

其他案例



金朝預拌混凝土股份有限公司變更編定為礦業用地



晏笙企業有限公司肉品冷凍工廠變更編定為特定目的事業用地



高雄甲仙廣玄宮
土地變更編定

Q & A 時間

問題：臨時工廠登記效力是否等同正式工廠登記？

回答：是，但臨時工廠登記期限為民國106年6月2日前有效，需在此期限內積極辦理工廠合法化（土地變更編定、補請使照、正式工廠登記）

問題：工業區開發必須等待產業創新條例施行細則通過才能辦理嗎？

回答：不需要，目前仍可依據非都市土地使用規範之五公頃以上農業土地即可辦理。

問題：所有種類農牧用地皆可辦理開發工業區嗎？

回答：目前規劃僅有一般農業區可辦，特定農業區及山坡地困難度高，重劃過之農地、保育區、水源區不可辦。

問題：本次工廠輔導法之臨時工廠登記僅有低污染工廠可辦嗎？

回答：需低污染工廠才可辦理。低污染工廠以施行細則附件反向表列認定。