

調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺中市政府於98年辦理臺中工業區科技大樓承租轉承購案，雖同意動能科技股份有限公司延長租約至102年，惟僅同意承租轉承購優惠期限展延至99年1月31日，致該公司於101年間申請優先承購時，該府同意優先承購，但否准該公司承租轉承購租金抵扣價金優惠，嗣該公司向該府權責單位請求租金抵扣售價、返還承租期間繳納租金，亦未獲同意，遂於102年向經濟部提起訴願，遭該部訴願決定不受理，復向該府提起損害賠償民事訴訟，亦遭歷審法院判決駁回，損及權益等情案。

貳、調查意見：

據訴，臺中市政府於民國（以下同）98年辦理臺中工業區科技大樓（下稱科技大樓）承租轉承購案，雖同意動能科技股份有限公司（下稱動能公司）延長租約至102年，惟僅同意承租轉承購優惠期限展延至99年1月31日，致該公司於101年間申請優先承購時，該府同意優先承購，但否准該公司承租轉承購租金抵扣價金優惠，嗣該公司向該府權責單位請求租金抵扣售價、返還承租期間繳納租金，亦未獲同意，遂於102年向經濟部提起訴願，遭該部訴願決定不受理，復向該府提起損害賠償民事訴訟，亦遭歷審法院判決駁回，損及權益等情案，經調閱臺中市政府、經濟部等機關卷證資料後，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、臺中市政府尚無片面取消承租轉承購優惠政策之故意，亦無違反與動能公司間租賃契約及「臺中工業區科技大樓（原標準廠房）出租要點」，惟該府爾後對

約束雙方權利義務之契約內容應再審慎為之，避免產生類似爭議

- (一)按99年5月12日廢止之「促進產業升級條例」第51條規定：「工業主管機關開發之工業區，其土地或建築物，由工業主管機關逕行租售，不受土地法第25條、國有財產法及地方公有財產管理法令之相關限制。前項土地或建築物，由政府編列預算投資者，得以出租方式辦理。工業區土地或建築物之租售辦法，由經濟部定之。」而前述條例授權訂定之「工業區土地或建築物租售辦法」(下稱租售辦法)第3條規定：「工業主管機關租售其開發之工業區土地或建築物，應依其使用性質及租售條件，訂定租售要點。」第13條規定：「……承租人得於租賃期限屆滿前提出承購申請，經工業主管機關同意者，其承租期間已繳納之租金及擔保金得抵充應繳之價款。」是以，由臺中市政府投資開發工業區土地及建物，係得逕行辦理租售，而承租人若提出承購申請時，經該府審核同意時，尚得以其承租期間繳納之租金抵充價款，臺中市政府並另依據前述租售辦法規定訂定「臺中工業區科技大樓(原標準廠房)出租要點」(下稱出租要點)，俾以規範臺中工業區科技大樓(原標準廠房)之出租條件及承租轉承購等相關程序。
- (二)查科技大樓(原「臺中工業區標準廠房」)當時承租轉承購之背景，係臺中市政府於79年11月與台灣土地開發股份有限公司(下稱台開公司)簽訂「合作興建臺中工業區標準廠房協議書」，以辦理科技大樓興建及出租售事宜。83年6月合作興建完成科技大樓1棟，共計有廠房72單元、15個倉儲及386個停車位。惟自82年12月27日公告出售後，因受90年出租背景係因市場景氣變遷、廠商預期心理、產業外

移等因素影響，致該科技大樓於82年至90年間辦理出售時，呈現滯銷情形，該府為加速廠房去化及資金回收，遂採出租方式，而自90年11月起，更由出售改租、售並進方式，並配合有3年租金「689」折優惠方案，且承租廠商於承租期間辦理租轉購，可享已繳租金抵售價之優惠條件；另外，該府亦爭取該棟大樓未租售廠房納入經濟部工業局辦理「006688」措施等方案，經核計93年至97年間共計27單元廠房、13個倉儲、165個停車位納入前開經濟部措施（「006688」措施）。

- (三)93年間因臺中市政府所召開「臺中市工業區座談會」第九次會議提案4「請市府協調台開公司勿調漲科技大樓每坪租金金額案」，該府為因應廠商需求，自94年3月起繼續優惠承租廠商4年「8888」折租金優惠方案，更可享已繳租金90%折抵售價之優惠，惟期限係至98年12月31日止。據統計，該府實施本案科技大樓租金「689」、「8888」折等優惠出租方案及承租戶轉承購優惠方案（動能公司即屬此方案）中，95至98年期間，該科技大樓由原承租廠商申請承租轉承購並完成承購者，總計有廠房28單元、2個倉儲、145個停車位，而外來廠商亦有承購8單元之廠房、48個停車位等。然至98年12月31日前，動能公司除未於期限內（期間該府已有1次同意期限展延至99年1月31日）申請承租轉承購外，卻另函復該府表示暫時無法承租轉承購，並請該府同意其續租廠房至100年12月31日，經該府表達無法同意所請後，動能公司自101年起即以申請或陳情方式請求該府給予承租轉承購優惠措施之適用，而102年底正式提出承購之申請，於103年間繳清廠房價款後，甚至另多次提起民事訴訟訴請臺中市政府應同意其以租金抵扣承租轉承購廠房之價

金（其聲請均遭駁回）。

（四）經濟部表示，臺中市政府與動能公司間（第5次）之租賃契約第22條附則第2項雖約定：「本租約若有未盡事宜，悉依促進產業升級條例暨施行細則、工業區土地或建築物租售辦法、臺中工業區科技大樓（原標準廠房）出租要點及其他相關法令規定辦理。」惟依租售辦法第13條第1項之規定，承租人需於租賃期限屆滿前提出承購申請，工業主管機關即臺中市政府是否同意承租人以已繳納之租金及擔保金抵充承購價金，為臺中市政府之權責，本案該府雖否准動能公司之申請，卻難謂與前述規定相違背；況本案業經最高法院107年度台再字第25號、最高法院106年度台上字第1617號、臺灣高等法院臺中分院105年度重上字第211號、臺灣臺中地方法院105年度重訴字第155號等判決動能公司敗訴確定，臺中市政府尚無違反租約或租售辦法、出租要點之情形。

（五）另外，依94年當時公告之優惠方案係明載：「承租戶轉承購優惠：凡承租戶於『租賃期間內』如欲轉承購，同意承租戶已繳租金扣除相關行政作業費後得以扣抵申購當期售價」動能公司陳訴第5次租賃契約既將租售辦法及出租要點等規定納入契約，成為契約內容之一部分，臺中市政府即應依契約約定給予優惠等情，惟查第5次租賃契約內容有效與否，尚需以租售辦法（廢止於99年10月21日）及出租要點（依據租售辦法第3條規定所訂定）有效存在為前提，第5次租賃契約訂立當時（99年9月30日訂定）促進產業升級條例已於99年5月12日廢止，因動能公司仍使用本案租賃標的物，遂將租約租賃期間回溯自99年1月1日起算，定約當時仍有效之租售辦法第13條第1項規定：「承租人得於租賃期限屆滿前提

出承購申請；經『工業主管機關』同意者，其承租期間已繳納之租金及擔保金得無息抵充應繳之價額」，但依租售辦法第3條授權訂立之出租要點，內容所謂「租期」訂定，於該出租要點之第15條已明載：「申請人承租本廠房之租期自94年3月1日起至98年12月31日止」，因而第5次租賃契約99年9月30日訂立當時得由承租轉承購之優惠方案，顯已逾出租要點之租賃期限而無適用。況臺中市政府於99年9月30日簽訂第5次租賃契約之前，亦明確告知動能公司承購優惠期限展延至99年1月31日，爾後須重新規範契約條件，動能公司明知已無優惠條件仍願簽約，臺中市政府當未違反誠信原則。

(六)綜上所述，臺中市政府尚無片面取消承租轉承購優惠政策之故意，亦無違反與動能公司間租賃契約、臺中工業區科技大樓（原標準廠房）出租要點等規定。惟因第5次租賃契約訂約前該府既已明確告知動能公司已無優惠條件，並需重新規範契約內容，但該府卻仍將已逾期無法適用優惠條件之出租要點等規定納入契約內容之一部分，顯然當時對契約內容未盡審慎察核，致耗費無謂行政資源，該府爾後對約束雙方權利義務之契約內容應再審慎為之，避免產生類似爭議。

二、動能公司主張依公告內容得以歷年已繳租金抵承購價金並無理由

(一)查90年間所發布臺中工業區標準廠房出租公告，該公告第4條租期記載：「申請人承租本廠房之租期至少3年，不得超過20年……」第6條第2項第2款記載：「承租戶轉承購優惠方案：不限名額，凡承租戶於租賃期間內如欲轉承購，同意承租戶已繳納租金得以扣抵當期售價。」94年間所發布臺中工業區科技大樓（原標準廠房）出租公告，該公告第4條租期

記載：「申請人承租本科技大樓之租期自94年3月1日起至98年12月31日止」第6條出租辦法第2項記載「承租戶轉承購優惠：凡承租戶於租賃期間內如欲轉承購，同意承租戶已繳租金扣除相關行政作業費後得以扣抵申購當期售價。」爰此，動能公司依前述公告內容主張得以承租期間已繳納租金抵繳承購價金。

- (二)經濟部認為，要約之引誘，乃以喚起他人向自己要約為作用之意思通知，並不生法律上效果，即無結約意思，必須他人向自己為要約後，經自己承諾，契約始能成立（臺灣高等法院臺中分院101年度上易字第127號民事判決意旨參照）。本案臺中市政府於90年間及94年間所發布出租公告，核其內容係為喚起第三人向臺中市政府提出申請承租標準廠房之要約之通知，待第三人提出承租申請後，仍須經臺中市政府核示是否准予出租後，雙方始有成立租賃契約之可能，該公告尚不能視為要約，而應解為要約之引誘，尚不生民事上契約拘束力。況臺灣臺中地方法院105年重訴字第155號判決內容：「兩造所簽訂之契約並無約定上開公告為契約之一部分，是自不能以上開公告內容，認定兩造有約定原告承租轉承購時得以租金抵價金。況上開公告係90年、94年之公告，而租約五簽訂之時間為99年，是原告以90年、94年之公告內容，主張於承租轉承購時，應得享有租金抵繳價金之優惠條件，委無足採。」即法院判決內容亦同樣審認該公司並無理由得以公告內容主張有租金抵繳價金之權利。
- (三)另外，本案於臺灣高等法院臺中分院105年度重上字第211號判決內容，亦曾就動能公司主張是否得以「歷年」已繳租金抵承購價金部分說明釐清，原因係依歷次契約約定之內容，在租約一、租約二、租

約三、租約四之「租賃期間內」，動能公司本得向臺中市政府提出承購租賃標的物，並主張以已繳租金抵繳價金。然動能公司卻於102年12月間始向臺中市政府提出承購申請，亦即動能公司於租約一、二、三、四租期屆滿，並重新簽訂租約五後，始主張以租約一、二、三、四所繳納之租金，抵繳價金，即非可採。

(四)綜上所述，臺中市政府當時廠房出租公告性質，如同經濟部所言，應視為喚起第三人向該府提出申請承租廠房之通知，仍須俟臺中市政府承諾同意後，雙方始有成立租賃契約之可能，況以雙方簽訂之契約並無約定公告內容為契約條款之一部，是以，動能公司主張依公告內容得以歷年已繳租金抵承購價金並無理由。

三、本案科技大樓雖由臺中市政府主導開發，但廠商申請承租轉承購優惠時，卻因廠房單元產權分屬經濟部及臺中市政府所有，而有不同之差別待遇，臺中市政府雖以降低科技大樓開發成本及管理壓力等緣故而為政策改變之辯駁，然動能公司認為當時確實係因信賴臺中市政府之公告，評估該府應不至於縮短承租轉承購之優惠政策，方與該府簽訂契約及鉅額投資設廠，然臺中市政府似未能衡酌同一科技大樓內宜恪守公平、平等之原則，盡力保持原有政策延續性及一致性，因而該府在政策制定上似仍有檢討改進空間

(一)查本案科技大樓94年間出租公告，業已明定承租戶於該招租公告最長之租賃期間為自94年3月1日起至98年12月31日止，因此，第3次租賃契約（租賃標的為廠房9單元；20停車位）及第4次租賃契約（租賃標的為廠房2單元）均以98年12月31日為租賃期限屆滿時間。動能公司於前述契約期限屆滿前，台開公司已於98年8月4日函通知承租該棟廠房之偉

○科技股份有限公司、力○環境科技股份有限公司、長○防災工業股份有限公司及動能公司等，儘速辦理租賃標的承租轉承購作業，而前述3家公司除依規循序提出承租轉承購優惠申請外，亦分別獲臺中市政府98年9月7日、10月1日及11月27日同意承租轉承購在案，當時僅動能公司未依限提出申請，是台開公司再於98年11月20日函主動提醒動能公司，然動能公司卻於98年11月24日函知臺中市政府表示暫時無法承租轉承購，並提請該府同意再續租2年之要求，嗣該府98年12月15日回復該公司，表達已考量該公司增資作業及召開董事會行政程序期程之緣故，同意承租轉承購優惠期限展至99年1月31日，並清楚告知該公司若無意願租轉購，則需重訂契約條件，未來亦無租金及承租轉承購之優惠條件等。然動能公司仍未於期限內（99年1月31日前）辦理承租轉承購，卻於99年1月28日再次申請優惠期限展至99年2月28日（第5次租賃契約尚未簽訂），臺中市政府基於公平正義及誠信原則，爰於99年2月24日函復該公司無法同意所請，並請台開公司重新規範契約條件（無租金及承租轉承購之優惠），與該公司訂定租賃契約，租期至100年12月31日止。而雙方於99年9月30日合意簽定第5次租賃契約時，「促進產業升級條例」業於99年5月12日廢止（其施行細則於100年3月11日廢止），之後「工業區土地或建築物租售辦法」亦於99年10月21日廢止，故從法理上來看，該公司似無承租轉承購優惠措施之適用。

(二)臺中市政府為協助動能公司，多次洽請主管機關經濟部尋求是否有相關政策法規可協助該公司抑或得承租轉承購從優之解釋。期間經濟部函復說明依中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民申

請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」因而所謂從新從優原則，乃指人民提出申請，機關審理中，而遇有法規變動之情形，本案非屬上開之情形，因此，該公司不得主張法令從新從優原則。亦即動能公司無法回復適用「工業地區土地或建築物租售辦法」第13條第1項之得以繳納之租金抵充應繳之價款。此外，該府亦另尋求其它協助方式，如多次主動於臺中市工業區土地或建物租售價格審查小組開會時提案討論，曾獲審查小組於101年度第5次會議決議基於輔導廠商之立場，同意總售價自101年7月5日起免加計開發成本利息等，甚至於該審查小組102年度第1次會議時再次提案有無優惠措施之適用，惟未獲同意。

- (三) 至於動能公司陳述其因信任臺中市政府當年標準廠房出租公告中關於租金優惠及可由已繳租金扣抵售價款等，方與該府簽訂租賃契約，卻因該府租售政策任意變更而無法適用，有違誠實信用原則等情，依前段所述，臺中市政府說明與台開公司合作興建之臺中工業區標準廠房在90年出租公告背景，係因當時市場景氣變遷、廠商預期心理、習性及外移等因素影響，致82至90年間所興建之標準廠房（科技大樓）辦理出售時呈現滯銷，該府為加速廠房去化及資金回收，故於公告內容載明除有租金優惠方案外，並鼓勵承租轉承購時，得以繳納之租金扣抵當期售價款等；嗣94年間該府為降低科技大樓成本壓力及辦理後續出售作業，爰將優惠期限縮短至98年12月31日止，並為因應廠商需求，更於94年出租公告載明，改為4年均為8折租金優惠方案，

租賃期間申請轉承購時還可享已繳租金90%折抵售價之優惠，但自99年起租金即無折扣之優惠。動能公司表示其因信賴臺中市政府公告，評估該府應不至於縮短承租轉承購之優惠政策，方以鉅額投資設廠，其繳納多年之租金，亦因未配合該府廠房申購期限無法抵繳，然同一科技大樓經濟部所管有廠房單元至112年卻仍有廠商得承租轉承購之優惠，關於此項爭議，經濟部工業局亦曾函復臺中市政府倘因政策變更，承租戶無法（或無能力）及時主張租金抵售價之優惠時，似也應提出具體明確之理由，以讓廠商信服之建議。是以，臺中市政府承租轉承購政策之轉變，關鍵在於是否有詳加考量同一科技大樓內不同管理機關契約之一致性與政策延續性，縱當時無法同意該公司租金折抵價金之申請等，亦應加強協調、化解誤會，另謀妥適解決方式，避免同一科技大樓內廠房，竟因管理機關不同而有不同之差別待遇，似有違公法上之平等原則。

- (四) 綜上，本案科技大樓雖由臺中市政府主導開發，但廠商申請承租轉承購優惠時，卻因廠房單元產權分屬經濟部及臺中市政府所有，而有不同之差別待遇，臺中市政府雖以降低科技大樓開發成本及管理壓力等緣故而為政策改變之辯駁，然動能公司認為當時確實係因信賴臺中市政府之公告，且迭次新訂租約內容皆保留有第22條第2款約定「本租約若有未盡事宜，悉以促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法、臺中工業區科技大樓出租要點及其他相關法令規定辦理。」亦即依租約條款內工業區土地或建築物租售辦法第13條規定，承租人係得於租賃期限屆滿前提出承購申請，並得由承租期間已繳納之租金無息抵充應繳之價額，故動能公司評估該府應不至於縮短承租轉承購

之優惠政策，方與該府簽訂契約及鉅額投資設廠，然臺中市政府似未能衡酌同一科技大樓內宜恪守公平、平等之原則，盡力保持原有政策延續性及一致性，因而該府在政策制定上似仍有檢討改進空間。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函復陳訴人。
- 二、調查意見一、三，函請臺中市政府檢討改進見復。
- 三、調查報告之案由、調查意見及處理辦法上網公布。

調查委員：瓦歷斯·貝林

中 華 民 國 1 0 8 年 1 2 月 4 日