

農田水利非事業用不動產活化收益辦法總說明

依一百零九年七月二十二日公布之「農田水利法」第二十三條第三項規定：「為籌措農田水利事業經費，第一項由國家承受資產之使用、收益及處分，均以活化收益方式辦理，不受國有財產法第二十八條、第四章及第六章之限制；其活化收益之項目、收費及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。各機關依法撥用者，應辦理有償撥用。」，為籌措農田水利事業經費，以活化收益方式使用、收益及處分農田水利非事業用不動產，達成本法有效處理、運用農田水利資產，並增加農田水利事業作業基金經費之目的，爰訂定「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」，其要點如次：

- 一、本辦法之法源依據。(第一條)
- 二、農田水利非事業用不動產之範圍。(第二條)
- 三、農田水利非事業用不動產處理運用相關名詞定義。(第三條)
- 四、農田水利非事業用不動產之處分條件、方式。(第四條至第十六條)
- 五、農田水利非事業用不動產之查估作業。(第十七條)
- 六、農田水利非事業用不動產之處分程序。(第十八條)
- 七、農田水利非事業用不動產之出租條件及期限。(第十九條至第二十四條)
- 八、農田水利非事業用不動產之租金計算方式、基準。(第二十一條)
- 九、農田水利非事業用不動產之占用處理方式。(第二十二條至第二十四條)
- 十、農田水利非事業用不動產之租賃土地除依規定外，不得設定地上權，且承租人不得違反規定及使用目的。(第二十五條)
- 十一、農田水利非事業用不動產超過本辦法所定面積上限或情形特殊之處理方式。(第二十六條)

農田水利非事業用不動產活化收益辦法

條 文	說 明
第一章 總則	章名
第一條 本辦法依農田水利法(以下簡稱本法)第二十三條第三項規定訂定之。	本辦法立法依據。
<p>第二條 本辦法所稱非事業用不動產，指農田水利事業作業基金之土地或建物符合下列規定者：</p> <p>一、於農田水利設施範圍外。</p> <p>二、原提供水利設施使用，經直轄市、縣(市)水利主管機關廢止水利功能。</p>	<p>一、農田水利事業使用之不動產，應依事業目的妥善管理使用；非事業使用者，則用以活化收益創造作業基金收益，作為農田水利事業使用之用，故於作業基金資產管理需求予以區分，以利後續管理。</p> <p>二、農田水利設施範圍外之土地或建物，依原有無提供水利設施使用情形而定，提供水利設施使用者，應經水利主管機關廢止水利功能，始得依本辦法做活化收益之用；原無提供水利設施使用者，如建築用地、農業用地等，則無需經上開程序，逕可依本辦法做活化收益之用。</p>
<p>第三條 本辦法用詞，定義如下：</p> <p>一、公開標售：以公告方式邀請不特定對象投標。</p> <p>二、讓售：不經公告程序，邀請符合本辦法之特定對象，比價或議價。</p> <p>三、優先購買權：符合本辦法之特定對象，於行政院農業委員會農田水利署（以下簡稱本署）出賣非事業用不動產時，有依本署與第三人約定之相同條件優先購買之權利。</p>	本辦法用詞定義。
第四條 非事業用不動產之使用、收益、處分，應依本辦法規定以活化收益方式辦理之。	非事業用不動產之使用、收益及處分應以活化收益方式辦理。
第五條 非事業用不動產依法可供建築使用之土地者，應提高其效益；	非事業用不動產應整體規劃。

其有相鄰之非事業用土地，應合併整體規劃。	
<p>第六條 非事業用不動產屬可供建築之土地，得採下列方式之一辦理：</p> <p>一、自行開發。</p> <p>二、以設定地上權方式共同開發。</p> <p>三、結合其他目的事業主管機關政策共同開發。</p> <p>四、面積五百平方公尺以下者，得辦理公開標售。</p> <p>本署設置之灌溉管理組織(以下簡稱管理處)，依前項第一款至第三款規定辦理前，應提出規劃書報本署核定。</p> <p>第一項土地，除法令另有規定外，不得分割供他人合併使用。</p>	<p>一、非事業用不動產屬可單獨建築土地之活化收益及處理方式，爰為第一項及第二項規定。</p> <p>二、非事業用不動產屬可單獨建築土地，除依建築法檢附土地合併使用證明文件等規定外，不得分割，爰為第三項規定。</p>
<p>第七條 非事業用不動產屬地形狹長、地界曲折、畸零之土地，得與鄰地所有權人以整界交換產權方式處分，調整為坵塊完整可單獨使用之土地。其價值減損者，以現金補償。</p>	非事業用不動產得以整界交換產權方式處分，調整為可單獨使用之土地之要件。
第二章 非事業用不動產之處分	章名
<p>第八條 非事業用不動產屬建物者，得以公開標售方式處分。</p>	非事業用建物之處分方式。
<p>第九條 非事業用不動產，為國營事業或公營事業業務上所需者，經需用事業檢具使用計畫、圖說及其目的事業主管機關核准文件，報經本署同意後，得以讓售方式處分。</p>	國、公營事業為事業業務上所需而申購非事業用不動產之程序與處分方式。
<p>第十條 現為出租之非事業用不動產，有下列各款情形之一者，得以讓售方式處分：</p> <p>一、原農田水利會於中華民國六十五年以前與承租人訂有基地租約，且面積五百平方公尺以下。</p> <p>二、與承租人之農業經營不可分離。</p>	<p>一、參考農田水利會財產處理要點第十五點定之。</p> <p>二、明文規範經出租之非事業用不動產以讓售處分之要件。</p>
<p>第十一條 非事業用不動產屬與他人</p>	一、為規範共有非事業用不動產，得以

<p>共有之土地，其持分面積五百平方公尺以下，或持分面積超過五百平方公尺且分割後無法單獨使用者，得以公開標售方式處分。共有人有優先購買權。</p> <p>前項土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內者，持分面積以一百平方公尺以下為限。</p>	<p>公開標售方式處分之要件，爰為第一項規定。</p> <p>二、基於內政部地政司一百零九年度土地筆數面積公告土地現值統計表，臺北市及新北市公告土地現值，每公頃平均約為新臺幣（以下同）六億元；其餘四都公告土地現值，每公頃平均約為五千五百萬元，臺北市及新北市都市計畫區域之公告土地現值可高出其餘四都公告土地現值約十一倍，故為妥善活化土地價值較高之不動產，針對位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍內之土地，其得處分條件，作較嚴格之限制，以為衡平，爰為第二項規定。</p>
<p>第十二條 非事業用不動產之畸零地，與鄰地之畸零地有合併使用為完整建築基地之必要，經鄰地所有權人依第十三條規定提出申購者，得以下列方式處分：</p> <p>一、讓售：位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內，其面積一百平方公尺以下，或其他土地面積二百五十平方公尺以下者。申購之鄰地所有權人有二人以上，應採比價方式辦理。</p> <p>二、公開標售：位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內，其面積超過一百平方公尺，二百平方公尺以下，或其他土地面積超過二百五十平方公尺，五百平方公尺以下者。申購之鄰地所有權人有優先購買權；優先購買權人有二人以上，公開抽籤決定之。</p>	<p>一、為因應農田水利事業作業基金之成立，未來各地方政府將作業基金視為公有土地，鄰地所有權人得依建築相關法規檢附公私有畸零地合併使用證明書，得以讓售和公開標售方式辦理申購；又採讓售方式時，申購之鄰地所有權人有二人以上時，應採比價方式辦理；另採公開標售時，申購之鄰地所有權人有優先購買權，優先購買權人有二人以上時，公開抽籤決定之。</p> <p>二、基於內政部地政司一百零九年度土地筆數面積公告土地現值統計表，臺北市及新北市公告土地現值，每公頃平均約為六億元；其餘四都公告土地現值，每公頃平均約為五千五百萬元，臺北市及新北市都市計畫區域之公告土地現值可高出其餘四都公告土地現值約十一倍，故為妥善活化土地價值較高之不動產，爰於第一款及第二款規定，針對位於臺北市及新北市都市</p>

	計畫區域範圍內之土地，其得處分條件，作較嚴格之限制，以為衡平。
<p>第十三條 鄰地所有權人申購前條非事業用不動產畸零地者，應填具申購書，並檢附下列文件，向土地所在地管理處提出：</p> <p>一、直轄市、縣（市）政府核發之公私有畸零地合併使用證明書。</p> <p>二、擬合併之私有地與四鄰土地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明書。但非都市計畫區之土地，免檢附土地使用分區證明書。</p> <p>三、其他經本署指定之文件。</p> <p>前項公私有畸零地合併使用證明書，應記載下列事項：</p> <p>一、擬合併使用之私有地為畸零地。</p> <p>二、有與所臨接非事業用土地合併使用成為完整建築基地之必要。</p>	合併使用非事業用不動產屬畸零地之申請文件。
<p>第十四條 非事業用土地屬地形狹長、地界曲折，或鄰地有多宗土地所有權人，不能依第六條或第十二條規定處理，鄰地所有權人有界址調整之必要，得申購鄰接之部分非事業用土地，土地所在地管理處得依下列情形辦理：</p> <p>一、土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內者，依下列方式處分：</p> <p>（一）申購面積一百平方公尺以下，以讓售方式處分。</p> <p>（二）申購面積超過一百平方公尺，二百平方公尺以下，以公開標售方式處分。</p> <p>二、土地非位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍內者，依下列</p>	<p>一、非事業用土地因地形關係，得予以配合鄰地所有權人為界址調整之必要申購鄰接之部分非事業用土地而處分規定。</p> <p>二、基於內政部地政司一百零九年度土地筆數面積公告土地現值統計表，臺北市及新北市公告土地現值，每公頃平均約為六億元；其餘四都公告土地現值，每公頃平均約為五千五百萬元，臺北市及新北市都市計畫區域之公告土地現值可高出其餘四都公告土地現值約十一倍，故為妥善活化土地價值較高之不動產，爰於第一項第一款規定，針對位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍內之土地，其得處分條件，作較嚴格之限制，以為衡平。</p>

<p>方式處分：</p> <p>(一) 申購面積二百五十平方公尺以下，以讓售方式處分。</p> <p>(二) 申購面積超過二百五十平方公尺，五百平方公尺以下，以公開標售方式處分。鄰地所有權人有優先購買權。</p> <p>依前項第二款第二目處分時，優先購買權人有二人以上，公開抽籤決定之。</p> <p>第一項土地屬農業用地者，應依第十五條規定辦理。</p>	
<p>第十五條 非事業用不動產屬農業用地，且面積一千平方公尺以下者，得依下列方式處分：</p> <p>一、面積五百平方公尺以下，以讓售方式出售予鄰地所有權人。</p> <p>二、面積超過五百平方公尺，以公開標售方式處分，鄰地所有權人有優先購買權。</p> <p>前項第二款優先購買權人有二人以上，公開抽籤決定之。</p>	<p>非事業用不動產屬農業用地之處分規定。</p>
<p>第十六條 依本法第八條第一項規定經許可變更或拆除農田水利設施，因圳路改道後，所生非事業用土地，得以下列方式處分：</p> <p>一、與申請人提供之新圳路土地，以互益原則協議交換。其價值減損者，以現金補償。</p> <p>二、申請人提供之新圳路土地採無償設定不動產役權、地上權等其他項權利或預告登記方式無償提供農田水利事業作業基金使用者，以公開標售方式處分。申請人有優先購買權。</p>	<p>配合農田水利法第八條規定，圳路改道後所生非事業用土地之處分要件。</p>
<p>第十七條 非事業用不動產之價格查估，管理處得設查估小組，依下列</p>	<p>辦理非事業用不動產處分之估價作業程序。</p>

<p>規定辦理：</p> <p>一、土地以每平方公尺為計算單位，依土地位置、地形情況，並參酌其利用價值、稅捐負擔情形及鄰近土地市價估定；其土地處分查估價格，不得低於當年期公告土地現值。建物參酌房屋現值估定之。</p> <p>二、區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價。</p> <p>三、在公開標售或讓售前，因公告土地現值調整，致擬處分土地之底價未符合第一款規定者，應重新查估。</p> <p>前項查估，得委託不動產估價師或其他依法得從事不動產估價業務者評估，或參酌鄰近地區實價登錄之不動產交易價格估定之。</p> <p>非事業用不動產於六個月內標售二次未標脫者，得暫緩處分。但因需用土地人之申購或為籌措財源需要，得重新查估標售底價後辦理標售。</p>	
<p>第十八條 非事業用不動產處分作業，依下列程序辦理：</p> <p>一、擬處分之不動產案件，管理處應編造清冊，依前條查估處分價格後，報請本署核定。</p> <p>二、第六條第一項第一款至第三款及第二十六條之案件，本署得召開專案審議小組審議之。</p> <p>三、以公開標售方式辦理者，應於管理處所在地公布欄、網站或以其他適當方式公告十四日以上。</p> <p>四、本辦法所定各項通知之送達，以土地登記簿所載所有權人之</p>	<p>非事業用不動產之處分作業程序。</p>

地址為準。	
第三章 出租	章名
<p>第十九條 非事業用不動產出租，應以公開標租方式辦理。但符合下列各款情形之一者，得逕予出租：</p> <p>一、配合其他機關業務需要或公用事業需要。</p> <p>二、由原農田水利會投資或出資，依法成立之企業需用。</p> <p>三、原有租賃期間屆滿，未達六個月。</p> <p>四、經公開標租未能標脫，有人承租，並願按標租底價及條件承租。</p> <p>五、年租金未達十萬元。</p>	<p>一、明定非事業用不動產之出租，應以公開標租方式辦理為原則，但配合農田水利事業作業基金之特性，並為活化資產收益者，得逕予出租。</p> <p>二、第一項第一款為考量國有財產具公共使用之特性，得經其他機關依相關公用事業等申請逕予出租。</p> <p>三、第一項第二款為配合農田水利會改制事務，原為水利會出資或投資企業者，得經申請人申請逕予出租。</p> <p>四、第一項第三款及第四款，為加速出租作業程序，如約期屆滿前未續約，於約滿後六個月內，仍得逕予出租，其租金於到期後，應重新查估並調整。</p> <p>五、第一項第五款為加速出租作業程序及減少查估成本，訂定年租金未達十萬元案件，屬小額金額之租賃契約，得逕予出租。</p>
<p>第二十條 非事業用不動產之出租期限如下：</p> <p>一、建物：五年以下。</p> <p>二、建築基地：二十年以下。</p> <p>三、其他土地：十年以下。</p>	<p>一、本條規定非事業用不動產之出租期限。</p> <p>二、有關非事業用不動產之管理應以國有財產管理規定辦理，爰參考國有財產法第四十三條第一項規定不動產之租賃期限。</p>
<p>第二十一條 非事業用不動產之租金以平方公尺為計算單位，並依市場行情查估訂定之。</p> <p>前項租賃之不動產為土地者，其租金不得低於下列各款規定：</p> <p>一、耕地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之三百七十五。</p> <p>二、養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約</p>	<p>一、為活化資產使用，其租金訂定，依市場行情查估定之，並於第二項明定租金最低限額。</p> <p>二、另相關租賃契約應參考第三項相關基準調整租金，以穩定基金收益。</p>

<p>定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。</p> <p>三、位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍，供平面式收費臨時路外停車場之經營業者，年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之一。</p> <p>四、其他：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。</p> <p>租賃關係存續期間，土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準有變動時，其租金應配合調整。</p>	
<p>第四章 被占用處理</p>	<p>章名</p>
<p>第二十二條 被占用之非事業用不動產，其占用人為政府機關、公立學校、公營事業者，應騰空返還或為其他適當處理。</p>	<p>為符合國有財產整體管理作業，如屬各機關占用者，應命其騰空返還或為其他適當處理，爰參考各機關經管國有公用被占用不動產處理原則第二點定之。</p>
<p>第二十三條 前條以外之占用人(以下簡稱私人)占用非事業用土地，應依法排除占用。</p> <p>私人占用非事業用土地，位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於土地所在地納入建築法第三條所定適用地區前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並檢附下列證明文件之一，得向土地所在地管理處提出申購：</p> <p>一、建物謄本、建築執照或建物登記證明，占用為附屬建物以主建物完工日期或建物勘測結果認定。</p> <p>二、設籍戶籍資料或門牌編釘證明。</p> <p>三、房屋稅籍證明。</p> <p>四、裝設水電證明。</p> <p>五、當地直轄市、縣(市)政府建管單位或鄉(鎮、市、區)公所核發之證明。</p>	<p>一、對被占用之非事業用不動產，被占用機關原則應積極清理，依法訴請返還，惟被占用土地原為水利設施用地，因都市發展已不具農田灌排功能，且部分位於社區住戶前後方，遭住戶占建房屋無法收回，考量若訴請拆屋還地，可能影響建物結構安全，且個別占用面積狹小不敷訴訟成本，基於訴訟經濟考量，參考農田水利會財產處理要點第四十點規定，例外針對納入建築法第三條所定適用地區前已興建(即實施都市計畫地區、實施區域計畫地區、經內政部指定地區及上列地區外供公眾使用及公有建築物)之合法建物，其占用人符合一定條件者，賦予優先購買權。</p> <p>二、基於內政部地政司一百零九年度土地筆數面積公告土地現值統計表，臺北市及新北市公告土地現值，每</p>

<p>六、其他由政府機關或公營事業機關出具足資證明之文件。</p> <p>前項申購，以公開標售方式處分。私人有優先購買權。</p>	<p>公頃平均約為六億元；其餘四都公告土地現值，每公頃平均約為五千五百萬元，臺北市及新北市都市計畫區域之公告土地現值可高出其餘四都公告土地現值約十一倍，為妥善活化土地價值較高之不動產，爰規範本條得提出申購之私人占用非事業用土地之範圍排除臺北市及新北市都市計畫區域範圍。</p>
<p>第二十四條 私人占用非事業用土地，位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於中華民國八十二年七月二十一日前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並提出前條第二項所定文件後，得辦理出租。</p> <p>前項承租人於租賃期限屆滿前三個月內提出申購者，得以公開標售方式處分。承租人有優先購買權。</p>	<p>一、被占用土地原為水利設施用地，地形狹長，因都市發展已不具農田灌排功能，部分位於社區住戶前後方，遭住戶占建為房屋收回困難，考量訴請拆屋還地，部分個案可能影響建物結構安全，且個別占用面積狹小不敷訴訟成本，另查農田水利會改制前，針對土地位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於中華民國八十二年七月二十一日前已建有建物者，其占用人繳清五年使用補償金，農田水利會得出租予占用人，農田水利會改制後，其資產及負債由國家概括承受，宜維持上開規定慣例，爰參考國有財產法第四十二條及農田水利會財產處理要點第四十一點規定，酌予放寬出租。</p> <p>二、基於內政部地政司一百零九年度土地筆數面積公告土地現值統計表，臺北市及新北市公告土地現值，每公頃平均約為六億元；其餘四都公告土地現值，每公頃平均約為五千五百萬元，臺北市及新北市都市計畫區域之公告土地現值可高出其餘四都公告土地現值約十一倍，故為妥善活化土地價值較高之不動產，爰規範本條得提出申購之私人占用之非事業用土地之範圍排除臺北市</p>

	及新北市都市計畫區域範圍。
第五章 附則	章名
<p>第二十五條 非事業用不動產，除依第六條第一項第二款或第三款規定辦理外，不得設定地上權。</p> <p>承租非事業用不動產，其承租人不得違反相關法令規定或使用目的。</p>	<p>一、明定非事業用不動產之土地，不得設定地上權之限制，爰為第一項規定。</p> <p>二、為強化出租之非事業用不動產符合建築及土地管理規定，明定承租人不得違反相關法令規定，爰為第二項規定。</p>
<p>第二十六條 非事業用不動產之處分面積超過本辦法所定面積上限或其他情形特殊者，管理處得擬具計畫書，報本署核定後，專案辦理活化收益或處分事宜。</p>	<p>非事業用土地，大部分為原水利設施用地，隨著社會經濟發展，水利設施經規定程序廢除後、多數位於他人土地前後，或貫穿他人土地，因配合土地改良利用等特殊情形，需要管理處專案擬具計畫書，報本署核定後，辦理活化收益或處分事宜。</p>
<p>第二十七條 本辦法自本法施行之日施行。</p>	<p>本辦法之施行日期。</p>