

農田水利非事業用不動產活化收益辦法部分條文 修正總說明

農田水利非事業用不動產活化收益辦法(以下簡稱本辦法)自一百零九年十一月三十日訂定發布，並自農田水利法施行之日(即一百零九年十月一日)施行，迄今未曾修正。為落實本辦法促進非事業用不動產活化、收益之目的，對於不可供單獨建築之非事業用地，既然難以單獨發揮最大經濟效益，可適度增加由鄰地所有權人申購合併使用之機會，以增加土地經濟效益；基於同一目的，可供建築之非事業用地，得以合建方式共同開發，增加土地經濟效益；配合由原農田水利會捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人業務需要，得將非事業用不動產逕予出租予該法人，俾利推動農田水利業務；為因應承租人申請於承租土地新建建物之實務上需求，明定申請方式及要件，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、修正非事業用不動產屬面積五百平方公尺以下，且「可單獨建築」之土地，得辦理公開標售；另增訂可供建築之土地，得以合建方式共同開發，及出租後承租人得申請於出租土地新建建物(修正條文第六條)。
- 二、調整非事業用不動產得逕予出租之適用範圍，除原農田水利會投資或出資成立之企業，得逕予出租予該企業使用外，原農田水利會捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人亦得比照適用(修正條文第十九條)。
- 三、增訂承租人不得擅自增建、修建、改建或新建建物，及違反規定之處理方式(修正條文第二十一條之一)。
- 四、增訂承租人申請以其名義新建建物之作業方式(修正條文第二十一條之二)。
- 五、增訂本辦法修正施行前，已訂立租約之承租人申請新建建物之作業方式(修正條文第二十一條之三)。
- 六、增訂不予同意承租人申請新建建物之審查基準，並增訂出租供政府機關興辦社會住宅、各級政府機關或公用事業使用，以及原農

田水利會投資或出資成立之企業，或捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人使用之例外規定(修正條文第二十一條之四)。

- 七、 增訂承租人經同意新建建物，應修正契約並就須繳納權利金、建物之使用及管理事項另行約定，並負擔因此所生之賦稅及費用(修正條文第二十一條之五)。
- 八、 增訂承租人應負責新建建物之管理、維護及修繕，及違反規定之處理方式(修正條文第二十一條之六)。
- 九、 增訂承租人不得請求退還權利金(修正條文第二十一條之七)。
- 十、 明定本辦法修正條文之施行日期(修正條文第二十七條)。

農田水利非事業用不動產活化收益辦法部分條文 修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<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、以合建或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可單獨建築者，得辦理公開標售。</p> <p>五、依第二十一條之二至第二十一條之六規定，於出租土地新建建物。</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>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、為落實促進非事業用不動產活化、收益之目的，以增加土地經濟效益，爰參考農田水利會財產處理要點第七點第一項第二款規定：「會有非事業用可單獨建築之土地，得公開招標與他人合建或以設定地上權方式共同開發。」修正本條第一項第二款規定為「以合建或設定地上權方式共同開發。」</p> <p>二、查現行條文第十四條立法意旨，係為配合鄰地所有權人為界址調整之必要，提供其申購鄰接之部分非事業用土地之機會，惟該條規定之適用前提，尚包括「不能依第六條或第十二條規定處理」之要件在內。</p> <p>三、按現行條文第一項第四款規定：「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：……四、面積五百平方公尺以下者，得辦理公開標售」之適用範圍較廣，致實務上非屬畸零之可建築用地，均須適用該規定辦理公開標售，鄰地所有權人尚無法依現行條文第十四條第一項規定辦理申購。</p> <p>四、為落實現行條文第十四條第一項規定，以促進不可供單獨建築之非事業用土地，得由鄰地所</p>

		<p>有權人申購合併使用，增加非事業用土地活化收益，有必要合理調整本條第一項第四款規定之適用範圍，爰修正該款規定為「面積五百平方公尺以下可『單獨』建築者，得辦理公開標售。」</p> <p>五、於第一項第五款明定非事業用不動產屬可供建築之土地，出租後承租人得依本辦法第二十一條之二至第二十一條之六規定申請於出租土地新建建物。</p>
<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、<u>各級政府機關業務需要或公用事業需用。</u></p> <p>二、<u>原農田水利會投資或出資成立之企業，或捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人業務需用。</u></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，有人申租，並願按標租底價及條件承租。</p> <p>五、年租金未達<u>新臺幣</u>十萬元。</p>	<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、<u>由原農田水利會投資或出資，依法成立之企業需用。</u></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，有人申租，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、第一款及第五款酌作文字修正。</p> <p>二、第二款考量除原農田水利會投資或出資成立之企業有使用本署管有之非事業用不動產之需要，而得逕予出租予該企業使用外，原農田水利會捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人如有承租之需要，亦得比照適用，俾利推動農田水利業務，並酌作文字修正。</p>
<p>第二十一條之一 非事業用土地之承租人除依第二十一條之二或第二十一條之三之規定經本署同意外，不得擅自增建、</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、查國有非公用不動產出租管理辦法第三十七條規定：「承租人除經出租機關同意發給土地使</p>

<p>修建、改建或新建任何建物。</p> <p>違反前項規定，承租人應依管理處通知，於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，並應於管理處所定期限內改善。</p> <p>經管理處二次通知承租人限期改善或繳納違約金，屆期未完成改善或未繳納違約金者，本署應終止租約。</p>		<p>用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施。違反前項規定，屬標租者，出租機關應終止租約；屬逕予出租者，由出租機關通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，承租人屆期未繳納違約金，出租機關應終止租約」，爰參考上開規定，明定承租人未經本署同意，不得擅自增建、修建、改建或新建建物。</p> <p>三、第二項及第三項明定承租人未經本署同意擅自增建、修建、改建或新建建物之處理方式，相關事項並將明定於契約，俾依約辦理。</p>
<p>第二十一條之二 非事業用土地之承租人申請以本人為起造人新建建物且無第二十一條之四第一項各款所定不予同意情形，應經本署同意，並繳納權利金後，由本署核發土地使用權同意書。</p> <p>前項情形，承租人辦理建物所有權第一次登記時，應會同本署向登記機關辦理預告登記。</p> <p>前二項之租約期滿時，承租人應再繳納權利金，始得續租。</p> <p>第一項土地使用權同意書有效期間自核發日起算，最長以二年為限。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、明定承租人以本人為起造人新建建物，應經本署同意，並繳納權利金後，由本署核發土地使用權同意書。</p> <p>三、參考國有非公用不動產出租管理辦法第十二條第一項規定：「承租人為於標租非公用土地上新建建築改良物或設施，需取得土地使用權同意書者，由出租機關核發之；其得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同出租機關連件向登記機關辦理預告登記」，明定承租人以自己為起造人新建建物，其得辦理建物所有權第</p>

<p>第一項及第三項之權利金，由管理處提查估小組審查，按新建建物市價及租約期間估定之。</p> <p>依第一項及第三項承租之土地，有下列各款情形之一者，得免收取權利金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、供中央或直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅使用。 二、供各級政府機關或公用事業使用。 三、供原農田水利會投資或出資成立之企業，或捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人使用。 		<p>一次登記時，應會同本署向登記機關辦理預告登記，預告登記內容為：「本署保全不動產所有權移轉之請求權，未經本署同意，不得移轉或設定他項權利」，以避免租期屆滿或租約終止時增加出租土地騰空返還之困難，確保農田水利資產之權益，爰明定第二項。</p> <p>四、又經本署核發土地使用權同意書之承租人申請續租時，應再繳納權利金，始得續租換約，爰明定第三項。</p> <p>五、參考新北市市有非公用土地使用權同意書核發審查要點第九點規定略以：「土地使用權同意書之有效期間，自核發之日起算，最長以二年為限…」，爰於第四項明定土地使用權同意書之有效期間自核發之日起算，最長以二年為限。另預告登記同意書、土地使用權同意書之核發方式、格式及內容，由本署定之。</p> <p>六、權利金之計算，應由管理處提查估小組審查，並按新建建物市價及租約期間估定權利金，爰明定第五項。</p> <p>七、承租之土地如供中央或直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅使用、各級政府機關或公用事業使用，因土地用途具公益性、公用性，得免收取權利金；另供原農田水利會投資或出資成立之</p>
---	--	---

		<p>企業，或捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人使用，因有助於農田水利業務之推動，亦得免收取權利金，爰明定第六項。</p>
<p>第二十一條之三 本辦法中華民國一百十年九月三十日修正施行前已訂定之非事業用土地租約，且無第二十一條之四第一項各款所定不予同意情形，承租人申請新建建物並經本署同意者，得採下列方式之一辦理：</p> <p>一、以本署為起造人，並由承租人負擔建築費用及其他相關費用。</p> <p>二、以承租人為起造人，並準用前條規定。</p> <p>依前項第一款規定新建之建物辦理建物所有權第一次登記時，應登記為國有，管理機關登記為本署。</p> <p>依第一項第一款規定新建之建物，由本署以出租方式提供承租人使用。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依農田水利法第二十三條第一項規定：「農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入依前條第一項規定設置之農田水利事業作業基金管理。」爰明定本辦法中華民國一百十年九月三十日修正施行前已訂定之租約，承租人申請起造新建建物經本署同意者，得採下列方式之一辦理：(一)依建築法第十二條規定，以本署為起造人，並由承租人負擔建築費用及其他相關費用，辦理建物所有權第一次登記時，應登記為國有，管理機關登記為本署。(二)以承租人為起造人，並準用第二十一條之二規定。</p> <p>三、為確保農田水利資產之權益，第三項明定依第一項第一款規定新建之建物，由本署以出租方式提供承租人使用。</p>
<p>第二十一條之四 承租人依前二條規定申請新建建物，有下列各款情形之一者，不予同意：</p> <p>一、申請建築之建物基地範圍，包含私有土地或其他公有土地。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、明定本署同意承租人於非事業用土地新建建物之審查基準：</p> <p>(一)參考國有非公用不動產租賃作業程序第四十四點第二項第一款第二目規定</p>

<p>二、依第二十一條之二規定申請，且其承租土地面積達一千六百五十平方公尺以上。但本辦法中華民國一百十年九月三十日修正施行前已訂定之租約，不在此限。</p> <p>三、承租人有欠繳租金。</p> <p>四、申請時剩餘租約期間未滿二年。但申請新建建物屬建築法第七條所定雜項工作物或農業設施者，不在此限。</p> <p>五、承租土地有預定用途或使用收益計畫。</p> <p>六、承租土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內。</p> <p>七、依第二十四條第一項規定辦理出租或本辦法施行前屬於私人占用非事業用土地後始出租予該私人之情形。</p> <p>承租之土地，有下列各款情形之一者，不受前項第一款、第二款及第六款規定限制：</p> <p>一、供中央或直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅使用。</p> <p>二、供各級政府機關或公用事業使用。</p> <p>三、供原農田水利會投資或出資成立之企業，或捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人</p>		<p>略以：「前項土地使用權同意書之核發…，出租機關得依下列原則審辦：</p> <p>(一)依國有財產法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租者：2、依前目申請建築之基地(含建築改良物本身所占之地面及其所應留設之法定空地)範圍，除包括依前目計算承租總面積之土地外，尚包括私有土地或其他公有土地者，不予同意。」</p> <p>明定申請建築之建築基地範圍，包含私有土地或其他公有土地者，不同意承租人於非事業用土地新建建物。另建築基地之定義，依建築法第十一條規定，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。</p> <p>(二)衡酌土地面積達一千六百五十平方公尺以上者，宜更有效之規劃利用，應保留供設定地上權方式共同開發，爰規定土地面積達一千六百五十平方公尺以上，不同意承租人於非事業用土地新建建物。但本辦法修正施行前已訂定之租約，基</p>
--	--	---

<p>使用。</p>		<p>於信賴保護原則，不在此限。</p> <p>(三) 明定承租人有欠繳租金情形，不同意承租人於非事業用土地新建建物。</p> <p>(四) 衡酌土地使用權同意書有效期間最長以二年為限，爰規定申請時剩餘租約期間未滿二年，不同意承租人於非事業用土地新建建物。另建築法第七條所定雜項工作物或申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第三條所定農業設施，土地使用強度較低，爰規定申請新建之建物屬雜項工作物或農業設施者，不在此限。</p> <p>(五) 參考新北市市有非公用土地使用權同意書核發審查要點第五點第一項第三款規定略以：「管理機關受理申請後，經審查有下列情形之一者，得不同意：(三) 市有土地有預定用途或使用計畫。」明定承租土地如已有預定用途或使用收益計畫，不同意承租人於非事業用土地新建建物。</p> <p>(六) 依據內政部地政司一百一十年度土地筆數面積公告土地現值統計表，臺北</p>
------------	--	--

		<p>市及新北市公告土地現值，每公頃平均約為新臺幣（下同）六億元；其餘四直轄市公告土地現值，每公頃平均約為五千六百萬元，臺北市及新北市都市計畫區域之公告土地現值高出其餘四直轄市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，不同意承租人於非事業用土地新建建物。</p> <p>（七）依本辦法第二十四條第一項規定辦理出租或本辦法施行前屬於私人占用非事業用土地後始出租予該私人之情形，為期公允，爰明定不同意渠等承租人於非事業用土地新建建物。</p> <p>三、承租之土地如供中央或直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅使用、各級政府機關或公用事業使用，因土地用途具公益性、公用性，不受第一項第一款、第二款及第六款規定限制；另供原農田水利會投資或出資成立之企業，或捐助(贈)財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人使用，因有助於農田水利業務</p>
--	--	---

		之推動，亦不受第一項第一款、第二款及第六款規定限制，爰明定第二項。
第二十一條之五 承租人依第二十一條之二或第二十一條之三規定經本署同意新建建物者，應與本署就須繳納之權利金、建物之使用及管理、租約終止時建物之處理方式等事項修正契約，並負擔因此所生賦稅、規費及其他費用。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、為確保農田水利資產之權益，明定承租人經本署同意新建建物，應與本署就須繳納之權利金、建物之使用及管理、租約終止時建物之處理方式等事項修正契約，並負擔因此所生賦稅、規費及其他費用。
第二十一條之六 承租人依第二十一條之二或第二十一條之三規定經本署同意新建建物，應負責建物施工與租賃期間之管理、維護及修繕。 承租人違反前項規定者，本署得限期承租人改善及修繕，屆期未完成改善及修繕者，本署得終止租約。 承租人違反第一項規定致他人生命、身體、人身自由或財產受損害者，承租人應負賠償責任。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、為確保農田水利資產之權益，明定承租人經本署同意新建建物，承租人應負責建物施工與租賃期間之管理、維護及修繕。 三、第二項明定承租人違反第一項規定之處理方式。 四、第三項明定承租人違反第一項規定致他人生命、身體、人身自由或財產受損害者，承租人應負賠償責任。
第二十一條之七 承租人繳納權利金後，不得以任何理由，向本署請求退還。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、參考新北市市有非公用土地使用權同意書核發審查要點第七點第三項規定略以：「權利金繳納後，申請人不得以未向建築主管機關申請建築執照、申請建築執照未獲核准或其他理由，向管理機關主張退還一次性權利金。」明定承租人繳納權利金後，不得以提前終止租約、未依租約辦理續租、未依

		第十九條第三款規定辦理逕予出租、未向建築主管機關申請建築執照、申請建築執照未獲核准或其他理由請求退還權利金。
第二十七條 本辦法自本法施行之日施行。 <u>本辦法修正條文自發布日施行。</u>	第二十七條 本辦法自本法施行之日施行。	為明確規範修正條文之施行日期，爰增訂第二項規定。