

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)於一百零九年十一月三十日訂定發布，自一百零九年十月一日施行，並於一百一十年九月三十日及一百一十一年十一月九日二次修正。為配合政府推動興辦社會住宅、再生能源政策，並以多元利用土地方式落實促進農田水利非事業用不動產活化、收益之目的，確有修正無法單獨建築且與鄰地有合併使用為完整建築基地必要之非事業用土地申購標的、非事業用不動產之建物出租供設置再生能源發電設備或相關線路使用之出租期限、出租供各級政府機關或住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構興辦社會住宅使用之租金計算基準之必要。爰修正本辦法部分條文，其修正要點如次：

- 一、因應行政院農業委員會於一百一十二年八月一日改制為農業部，修正機關名稱。(修正條文第三條)
- 二、增訂非事業用不動產以合建方式開發之標準及簡易程序。(修正條文第六條之一)
- 三、增列非事業用不動產之裡地為與鄰地有合併使用為完整建築基地必要之申購標的。(修正條文第十二條及第十三條)
- 四、增訂非事業用不動產之建物出租供設置再生能源發電設備或相關線路使用者，出租期限得為二十年以下。(修正條文第二十條)
- 五、增訂非事業用土地供各級政府機關或住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構，興辦社會住宅使用之租金計算基準及限制。(修正條文第二十一條)
- 六、修正經農業部農田水利署同意新建建物者，應辦理修正契約及負擔相關費用之適用情形。(修正條文第二十一條之五)

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
第三條 本辦法用詞，定義如下： 一、公開標售：以公告方式邀請不特定對象投標。 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。 三、優先購買權：符合本辦法之特定對象，於<u>農業部</u>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。	第三條 本辦法用詞，定義如下： 一、公開標售：以公告方式邀請不特定對象投標。 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。 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。	配合行政院農業委員會於一百十二年八月一日改制為農業部，爰修正第三款之機關名稱。
第六條之一 前條第一項第二款以合建方式開發之非事業用不動產，其開發應公告徵求投資人，並依下列程序辦理。但面積五百平方公尺以下之非事業用不動產，得由申請人提出合建申請，並依簡易程序辦理： 一、評估、審查及核定：經管理處評估具辦理合建開發可行性之非事業用不動產，應擬訂合建開發規劃書提送查估小組審查；經審查通過後，由管理處簽報本署核定。 二、公告徵求投資人：管理處應將審查通		一、本條新增。 二、查農業部一百十三年十一月六日訂定農田水利非事業用不動產合建開發作業要點（以下簡稱合建開發作業要點），規範合建開發案件之作業程序及方式，惟衡酌非事業用不動產之合建開發往往涉及重大利益，僅以行政規則位階訂定相關作業程序，似有不足，爰增訂本條，納入合建開發作業要點之規範重點，並於第一項明定以合建方式開發之非事業用不動產，原則上應公告徵求投資人，並參酌合建開發作業要點第

過之合建開發規劃書，公告一定期間徵求投資人。 三、綜合評選：管理處於公告徵求期間屆滿後，應以綜合評選方式擇定符合資格之最優申請人。 四、簽訂合建開發契約：管理處應通知最優申請人簽訂合建開發契約。 前項但書所定簡易程序如下： 一、提出申請：由申請人向管理處提出合建開發計畫書。 二、審查及核定：由管理處參酌前款合建開發計畫書，擬訂合建開發規劃書提送查估小組審查；經審查通過後，由管理處簽報本署核定。 三、公告：經本署核定後，管理處應進行公告，確認是否有其他申請人就該非事業用不動產有辦理合建開發之意願。 四、簽訂合建開發契約或改依前項程序辦理：前款公告期滿後，無其他申請人以書面提出申請者，管理處應通知原申請人簽訂合建開發契約；有其他申請人以書面提出申請者，應改依前項程序辦理。		四點規定，依「評估、審查及核定」、「公告徵求投資人」、「綜合評選」及「簽訂合建開發契約」之程序辦理，但面積五百平方公尺以下者，得由申請人提出合建申請，並依簡易程序辦理。 三、參酌合建開發作業要點第六點及第七點規定，於第二項明定非事業用不動產合建開發之簡易程序包括「提出申請」、「審查及核定」、「公告」及「簽訂合建開發契約或改依前項程序辦理」四階段，以資明確。
第十二條 非事業用不動產	第十二條 非事業用不動產	現行條文之立法意旨，係

之畸零地或裡地，與鄰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： 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。 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。	之畸零地，與鄰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： 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。 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。	規範鄰地所有權人得依建築法相關規定，檢附直轄市、縣（市）政府核發之合併使用證明書，申購無法單獨建築，且與鄰地有合併使用為完整建築基地必要之非事業用土地。惟依據臺南市公有畸零地或裡地合併使用證明書核發作業要點、高雄市政府公有畸零地公有裡地合併使用證明書核發要點之規定，無法單獨建築，且有合併使用為完整建築基地必要之土地，除畸零地外，尚包含裡地。爰參考土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點第二點第二款規定：「申購合併使用範圍內國有非公用土地案件，應檢附下列文件向執行機關申請辦理：…（二）地方政府核發有效期限內之公私有畸零（裡）地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書。」修正序文，增列裡地為與鄰地有合併使用為完整建築基地必要之申購標的。
第十三條 鄰地所有權人申購前條非事業用不動產畸零地或裡地者，應填具申購書，並檢附下列文件，向管理該土地之管理處提出： 一、直轄市、縣（市）政府核發之公私有畸零（裡）地合併使用證明書。 二、擬合併之私有地與四鄰土地登記簿謄本、地籍圖謄本及	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，向管理該土地之管理處提出： 一、直轄市、縣（市）政府核發之公私有畸零地合併使用證明書。 二、擬合併之私有地與四鄰土地登記簿謄本、地籍圖謄本及	配合修正條文第十二條規定，修正序文及第一款文字。

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。 三、其他經本署指定之文件。	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。 三、其他經本署指定之文件。	
第二十條 非事業用不動產之出租期限如下： 一、建物：五年以下。 <u>但供設置再生能源發電設備或相關線路使用者，出租期限得為二十年以下。</u> 二、建築基地：二十年以下。 三、其他土地：十年以下。	第二十條 非事業用不動產之出租期限如下： 一、建物：五年以下。 二、建築基地：二十年以下。 三、其他土地：十年以下。	一、依據再生能源發展條例第十四條第三項規定略以，再生能源發電設備及供電線路承租所需公有土地之期間及程序，不得低於電業執照之有效期間，且不受國有財產法第四十三條及地方政府公產管理法令相關規定有關承租期間及程序之限制。復依據電業法第十七條第一項規定略以，電業之電業執照有效期間為二十年。 二、為配合政府推動再生能源政策，以多元利用方式落實本辦法促進農田水利非事業用不動產活化、收益之目的，並審酌電業執照之有效期間為二十年，爰增訂第一款但書，明定建物供設置再生能源發電設備或相關線路使用者，其出租期限得為二十年以下。
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。 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： 一、耕地：年租金為地	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。 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： 一、耕地：年租金為地	一、第一項及第三項未修正。 二、第二項增訂第四款規定，現行第四款移列至第五款，說明如下： (一)依據行政院一百十三年六月十一日院

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。 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定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。 三、供經營平面式收費臨時路外停車場：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之一。 四、<u>供各級政府機關或住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構興辦社會住宅使用：</u> <u>年租金為簽訂租約當期土地申報地價總額乘以百分之五。</u> 五、其他：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。 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。但原租金未低於市場行情者，得免配合調整。 <u>第二項第四款情形，於租賃關係存續期間內，年租金每三年調漲一次，每次調漲千分之四十五，不受第一項後段及前項規定之限制。</u>	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。 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定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。 三、供經營平面式收費臨時路外停車場：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之一。 四、其他：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。 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。但原租金未低於市場行情者，得免配合調整。	臺建字第一一三一〇一一六三四號函核定「社會住宅興辦計畫」(第三次修正)(核定本)略以：「有關教育部、農業部農田水利署或其他機關提供國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅之土地租金漲幅區間與漲幅比例，參酌行政院一百十年十一月一日院臺建字第一一〇〇一九〇四六一號函核定『社會住宅租用非公用財產之不動產定額租金率』，租金自起計日起每三年固定調漲千分之四十五。」考量社會住宅土地租金漲幅，直接影響社會住宅財務效益及租金訂定價格，為保障契約雙方權益，避免租金隨公告地價變動，將土地租金調整為具規律性且可預期之財務收入與支出，以維持雙方財務穩定，降低風險，社會住宅基地租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五，其後每三年調漲一次，每次固定調漲千分之四十五。 (二)查其他公有財產管理機關出租公有土地予各級政府機關或住宅主管機關依
--	---	---

		住宅法設立或委託之專責法人或機構興辦社會住宅使用者，均採上開行政院核定之定額租金率計收租金。為配合政府推動興辦社會住宅政策，非事業用土地供各級政府機關或住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構興辦社會住宅使用，應依上開行政院核定之定額租金率計收租金，爰增訂本款規定，以資明確。 三、依據上開行政院核定之「社會住宅興辦計畫」(第三次修正)(核定本)，非事業用土地供各級政府機關或住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構興辦社會住宅使用者，租金每三年調漲一次，每次固定調漲千分之四十五，不受市場行情、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變動之影響，爰增訂第四項。
第二十一條之五 承租人承租非事業用土地後，於租賃關係存續期間內，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	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	一、承租人倘於承租非事業用土地時，即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，並簽訂租賃契約，如各級政府機關或住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或

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。	稅、規費及其他費用。	機構，承租非事業用土地興辦社會住宅使用，渠等與本署簽訂之租賃契約書第二條第一項、第六條第一項、第八條第一項及第十條第一項規定，均已明定建物之使用及管理、租約終止時建物之處理方式及應負擔相關費用等事項，後續並無修正契約之必要，現行條文恐衍生實務爭議。 二、查現行條文之規範意旨，應係承租人於承租非事業用土地之初，並無新建建物之規劃，而係於租賃關係存續期間內，始決定變更土地使用方式並新建建物，方有修正契約及負擔相關費用之需要，爰酌作文字修正，以符實際。
---------------------------------------	-------------------	---