

中華民國 103 年 6 月 17 日  
行政院農業委員會令 農水字第 1030082442A 號

修正「農田水利會財產處理要點」，並自中華民國一百零三年六月一日生效。

附修正「農田水利會財產處理要點」

主任委員 陳保基

## 農田水利會財產處理要點修正規定

### 第一章 總則

一、本要點依農田水利會財務處理辦法第九條規定訂定之。

二、本要點用詞，定義如下：

- (一) 公開標售：以公告方式邀請不特定對象投標出售。
- (二) 議價：與符合規定之對象，以不公開底價之方式，依所議價格達底價之最高價格者得標。
- (三) 讓售：與符合規定之特定對象，公開底價直接出售。
- (四) 優先購買權：對於公開標售之最高價格，有依同一價格或條件優先購買之權。

三、農田水利會所有，供農田水利事業使用之不動產，應依事業目的妥善管理使用，不得處分。

四、農田水利會所有，非供農田水利事業使用（以下簡稱會有非事業用）之不動產，不得處分。  
但符合本要點規定得處分者，不在此限。

五、會有非事業用土地屬於都市計畫區域內依法劃定可供建築使用者，或非都市土地使用編定可供建築使用者，經依相關法令規定規劃者，應作最有效處理及運用。其有相鄰之土地時，並應將相鄰之土地合併整體規劃。

六、會有非事業用可單獨建築之土地，除法令另有規定外，不得分割供他人合併使用。

七、會有非事業用可單獨建築之土地，得依下列方式之一處理：

- (一) 自行開發。
- (二) 公開招標與他人合建或以設定地上權方式共同開發。
- (三) 與鄰地共同開發。
- (四) 原街廓調整地形。
- (五) 面積未達五百平方公尺者，得辦理公開標售。

農田水利會依前項第一款至第四款規定辦理前，應依其地點、地形、面積及投資環境等就自行開發、共同開發及調整地形之財務規劃、開發方式及分配原則之效益及利弊分析比較審慎評估，提出計畫書報經主管機關核定。

農田水利會依第一項第一款至第四款辦理者，應依核定計畫有效運用，如因而取得不動產所有權者，得將該不動產依本要點規定辦理自用、出租或出售。

八、地形狹長、地界曲折、畸零之會有非事業用土地，得以整界交換產權方式調整為坵塊完整可單獨使用之土地。

九、會有非事業用建物，以公開標售方式處分。

## 第二章 會有非事業用不動產之處分

十、政府因公需用之會有非事業用土地，除經政府依法徵收外，農田水利會得售予政府，並應以議價方式為之。

十一、公營事業需用，或民營公用事業監督條例第二條所定公用事業需用之會有非事業用土地，經其目的事業主管機關核准者，農田水利會得售予該事業，並應以議價方式為之。

十二、公益法人經各該目的事業主管機關核准興辦事業需用之會有非事業用土地，面積在五百平方公尺以下者，農田水利會得售予該法人，並以議價方式為之；面積超過五百平方公尺者，限於與該法人之土地間有鄰接關係，且會有非事業用土地不適宜以設定地上權方式處理者，農田水利會得予處分，並應以公開標售方式為之，該法人有優先購買權。

十三、位於工業區範圍內或屬丁種建築用地，夾雜於經工業主管機關核准興辦工業人設廠範圍之會有非事業用土地，農田水利會得售予該核准興辦工業人，並應以議價方式為之。

十四、依農田水利會輔助員工購建住宅要點核准輔建農田水利會員工住宅所需之會有非事業用土地，農田水利會以讓售方式處分。

十五、農田水利會出租之會有非事業用土地，有下列各款情形之一者，得予處分，並應以公開標售方式為之，其承租人有優先購買權：

(一) 於中華民國六十五年以前訂有基地租約，且面積在五百平方公尺以下。

(二) 與承租人農業經營不可分離。

十六、農田水利會與他人共有之會有非事業用土地，有下列各款情形之一者，得予處分，並應以公開標售方式為之，其共有人有優先購買權：

(一) 農田水利會持分面積超過五百平方公尺，且分割後無法單獨使用。

(二) 農田水利會持分面積在五百平方公尺以下。

十七、會有非事業用畸零地，有下列情形之一者，農田水利會得出售予鄰地所有權人，並應以議價方式為之：

(一) 面積未達自治法規所定最小建築基地面積。

(二) 面積達自治法規所定最小建築基地面積，與提出畸零地證明或合併使用證明文件之私有鄰地合併調整地形，依規定無法協議調整為二個建築基地。

前項所稱鄰地，指規劃有合併建築必要之鄰接土地。

十八、會有非事業用畸零地有下列情事之一者，得予處分，並應以公開標售方式為之：

(一) 面積達自治法規所定最小建築基地面積，經通知鄰地所有權人限期提出畸零地或合併使用證明文件，屆期未提出。

(二) 有前點第一項第二款所定情形，依規定可調整為二個以上之建築基地，該鄰地所有權人不願調整地形或經協議調整地形不成。

(三) 面積未達自治法規所定最小建築基地面積，經通知鄰地所有權人限期申購，屆期未申購。

(四) 有數人爭購。

前項第二款之鄰地所有權人提出畸零地合併使用證明文件者，有優先購買權。

十九、鄰地所有權人爲合併使用申購會有非事業用畸零地時，應填具申請書，並檢附下列文件向該地所屬農田水利會提出之：

(一) 直轄市、縣（市）政府核發畸零地之證明文件。但申請合併使用之會有土地面積未達自治法規所定最小建築基地面積，且無其他可單獨建築使用之會有土地相鄰接者，得免附。

(二) 擬合併之私有及其四鄰土地登記簿謄本暨地籍圖謄本。

(三) 農田水利會指定檢附之其他文件。

前項申請書格式，由各農田水利會自行訂定。

二十、會有非事業用之建築用地，因地形狹長、地界曲折或鄰地有多宗土地所有權人，不能依第七點、第十七點及第十八點規定處理者，得依鄰地所有權人之申購，作土地分割或界址調整；經分割或界址調整後，面積在五百平方公尺以下者，農田水利會得予處分，並依下列方式爲之：

(一) 面積在二百五十平方公尺以下者，以議價方式出售予鄰地所有權人。

(二) 面積超過二百五十平方公尺者，以公開標售方式處分，並予鄰地所有權人有優先購買權。

前項優先購買權有二人以上者，以共同承購，或由農田水利會公開抽籤決定之。

二十一、會有非事業用之非建築用地，因地形狹長、地界曲折或鄰地有多宗土地所有權人者，農田水利會得依鄰地所有權人之申購，作土地分割或界址調整；經分割或界址調整後，面積在五百平方公尺以下者，農田水利會得予處分，並依下列方式爲之：

(一) 面積在二百五十平方公尺以下者，以議價方式出售予鄰地所有權人。

(二) 面積超過二百五十平方公尺者，以公開標售方式處分，並予鄰地所有權人有優先購買權。

前項第二款優先購買權有二人以上者，以共同承購，或由農田水利會公開抽籤決定之。

二十二、會有非事業用農業用地，面積在一千平方公尺以下者，農田水利會得予處分，並依下列方式爲之：

(一) 面積在五百平方公尺以下者，以議價方式出售予鄰地所有權人。

(二) 面積超過五百平方公尺者，以公開標售方式處分，並予鄰地所有權人有優先購買權。

前項優先購買權有二人以上者，以共同承購，或由農田水利會公開抽籤決定之。

二十三、會有圳路經鄰地所有權人依規定辦理圳路改道後，所生舊圳路土地得予處分，並依下列方式爲之：

(一) 與提供之新圳路土地，以互益原則協議交換。

- (二) 提供之新圳路土地採無償設定不動產役權、地上權等他項權利或預告登記方式無償提供農田水利會使用者，農田水利會以公開標售方式處分舊圳路土地，並予提供新圳路土地所有權人有優先購買權。

二十四、會有非事業用不動產處分作業，依下列程序辦理：

- (一) 將擬處分之會有不動產編造清冊，提經會務委員會審議通過並經查估小組查估出售價格後，檢附有關文件報主管機關核定。
- (二) 以公開標售方式辦理者，應於開標七日前在農田水利會所在地刊登日報或網站公告二日以上，並在農田水利會公布欄公告五日以上。
- (三) 以議價方式辦理者，應以雙掛號通知本要點所定之議價權人，其住址以土地登記簿所載為準。

前項第一款查估小組之設置基準，由農田水利會訂定後，報主管機關備查。

二十五、擬處分不動產之查估，依下列規定辦理：

- (一) 擬處分之會有不動產，以每平方公尺為計算單位，由查估小組依土地位置、地形情況，並參酌其利用價值、土地增值稅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現值。建物參酌現值估定之。
- (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。
- (三) 在公開標售或議價前，如該筆土地公告現值調整，致擬處分土地之底價未符合第一款規定者，應提請查估小組重新查估。

農田水利會辦理前項查估，得參酌不動產估價師或其他依法得從事不動產估價業務者評估之價值估定之。

二十六、會有非事業用土地或建物，經標售或議價二次無法出售者，得暫緩處分。但原以議價處分無法出售者，得改以標售方式處分。

前項暫緩處分之案件，農田水利會為籌措財源之需要或需用土地人之申請，得提請查估小組重新查估出售價格，依本要點規定之處分方式再次處分。

二十七、會有非事業用土地以議價方式出售，議價人為單一對象時，得以公開底價讓售方式辦理。

### 第三章 台北市七星農田水利會、臺北市瑠公農田水利會會有非事業用不動產之處理

二十八、台北市七星農田水利會、臺北市瑠公農田水利會（以下簡稱七星、瑠公農田水利會）會有非事業用不動產之處分，依本章之規定，本章未規定者，適用其他章節之規定。

二十九、會有非事業用畸零地，七星、瑠公農田水利會得予處分，並依下列方式為之：

- (一) 面積在一百平方公尺以下者，限期讓售鄰地所有權人；鄰地所有權人屆期未申購，或有數人爭購時，以公開標售方式處分。
- (二) 面積在超過一百平方公尺者，以公開標售方式處分，並通知鄰地所有權人參與投標，其住址以土地登記簿所載為準。

(三) 經政府劃設為計畫道路者，經提出都市更新事業需用證明文件之都市更新事業實施者申請，以讓售方式處分。

三十、鄰地所有權人為合併使用申購之會有非事業用畸零地，七星、瑠公農田水利會得限期讓售予該鄰地所有權人；屆期末申購，或有數人爭購時，以公開標售方式為之。

前項需合併使用之私有畸零地面積少於會有非事業用畸零地面積時，不得受理申購。

三十一、七星、瑠公農田水利會會有非事業用土地，經政府劃設為八公尺以下之計畫道路或都市計畫道路土地外之公共設施保留地，且與會有非事業用畸零地相鄰時，得依前點規定讓售予提出申請購買之鄰地所有權人。

前項土地為道路用地者，得讓售面積，以道路中心線為分割線，並以不超過申購面積為原則。

第一項土地為公共設施保留地者，得讓售面積，以不超過申購面積為原則。

鄰地所有權人不依前三項規定購買時，應予收取公告現值四成之使用費。

三十二、會有非事業用建築用地，地形狹長、地界曲折或鄰地有多宗土地所有權人時，應依第二十九點至前點規定辦理。

三十三、會有非事業用之非建築用地，地形狹長、地界曲折或鄰地有多宗土地所有權人者，依鄰地所有權人之申請，按鄰地地界規劃後，面積在二百平方公尺以下者，七星、瑠公農田水利會得予處分，並依下列方式為之：

(一) 面積在一百平方公尺以下者，依估價結果，限期讓售鄰地所有權人，鄰地所有權人屆期末申購，或有數人爭購時，以公開標售方式辦理處分。

(二) 面積超過一百平方公尺者，依公開標售方式處分，並通知鄰地所有權人參與投標，其住址以土地登記簿所載為準。

三十四、七星、瑠公農田水利會會有非事業用土地，依本章規定讓售鄰地所有權人，其鄰地所有權人有二人以上時，應共同承購，或由申購之鄰地所有權人，檢附其他鄰地所有權人放棄申購之證明文件，始得讓售。

三十五、七星、瑠公農田水利會會有非事業用土地，有下列各款情形之一者，得予處分，並以公開標售方式為之，承租人或共有人有優先購買權，不受第二十九點至第三十三點規定處分方式之限制：

(一) 訂有基地租約，且面積在一百平方公尺以下。

(二) 與承租人農業經營不可分離。

(三) 與他人共有，依法不得分割、分割後無法單獨使用。

(四) 農田水利會持分面積在一百平方公尺以下。

#### 第四章 會有非事業用不動產之出租

三十六、為強化農田水利會會有非事業用不動產管理及運用效益，農田水利會對於閒置之會有非事業用不動產得積極出租使用，以開拓財源。

農田水利會辦理前項出租使用，於本章所定各項限制基準內，於中華民國一百零三年十二月三十一日前，自行訂定出租原則，報請主管機關備查。

三十七、出租期限訂定基準如下：

- (一) 公開標租：不超過二十年為限。
- (二) 議價出租：九年以下。
- (三) 政府機關或農田水利會為多角化經營投資依法成立之企業專案承租，其租約期限由雙方議定之。

三十八、出租使用限制如下：

- (一) 租賃土地不得設定地上權。
- (二) 承租人於租賃土地上建造建物，應以出租人名義為起造人，並登記為出租人所有。

## 第五章 會有非事業用不動產被占用之處理

三十九、農田水利會對被占用之會有非事業用不動產，應積極清理，依法訴請返還。

四十、農田水利會被占用之會有非事業用不動產，在納入建築法第三條所規定適用地區前（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之公有建築物），已建有房舍，其建物所有權人有下列證明文件之一者，加收占用期間五年之使用補償金後，建物所在基地得予處分，並以公開標售為之，其建物所有權人有優先購買權：

- (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築改良物勘測結果認定）。
- (二) 戶口遷入證明（設籍戶籍資料或門牌編定證明）。
- (三) 完納稅捐證明（房屋稅繳納證明）。
- (四) 繳納自來水、電費或瓦斯費證明（包括裝設水電證明）。
- (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。
- (六) 其他由政府機關或公營事業機關出具足資證明之文件。

前項被占用之會有非事業用不動產，依建物所在基地分割後所餘無法單獨使用者，得全筆處分，並以公開標售為之，其建物所有權人有優先購買權。

四十一、農田水利會會有非事業用不動產，於中華民國八十二年七月二十一日前已實際占用，並願繳清五年使用補償金者，得辦理出租。

前項承租人於租賃期限屆滿前三個月內提出申購者，農田水利會得依第二十四點規定程序報准後公開標售，承租人有優先購買權。

占用人申請承租時，應提出前點第一項所定文件。

四十二、被占用之會有非事業用不動產，除供道路、公立學校使用者外，得依下列規定計收土地使用補償金，並一次繳清：

- (一) 被占用之會有非事業用不動產，係供建築或庭院等使用者，依出租基地租金標準以不超過土地及建築物申報總價年息百分之十計算。

(二) 被占用之會有非事業用不動產，係供種植農作物、養殖或造林使用者，依耕地租金標準以不超過申報地價年息百分之八計算。

依前項規定追繳占用人自占用日起至返還土地日止之使用補償金，其逾五年者以五年計收，未逾五年者依實際占用日計收。該實際占用日，得由占用人提出相關證明文件。

四十三、七星、瑠公農田水利會會有被占用非事業用不動產之處理，除依法訴請返還外，因特殊區域而需為特定之處理時，由七星、瑠公農田水利會另訂規定辦理，並報主管機關核定，不受第三十九點至前點規定限制。

## 第六章 附則

四十四、財務困難農田水利會，已依本要點規定辦理不動產處分，其所得仍無法支應主管機關核定之年度事業預算支出者，得不受本要點面積及處分方式之限制處分不動產，並以公開標售方式為之。

農田水利會依前項規定辦理公開標售而無法出售時，得將該不動產再提查估小組重新查估價格。

依第一項規定處分會有不動產以補足當年度事業預算所需為限。

四十五、農田水利會處理會有非事業用不動產時，處分面積超過本要點規定之面積上限或其他情形特殊者，擬具處理計畫，報主管機關核定後，依該計畫辦理之。

前項處理計畫應包括下列項目：

- (一) 土地或建築改良物現況及處理理由。
- (二) 最佳處理方式之評估。
- (三) 處理程序。
- (四) 財務分析及計畫。

四十六、處分財產所得價款，農田水利會應以專戶存儲。

農田水利會應將處分財產所得價款（不含農地重劃區處分款）提撥百分之十之經費，作為價購、承租或依法補償照舊使用水利用地之財源，並另設專戶存儲。