農田水利非事業用不動產活化收益辦法簡介

唐晨欣[1]

壹、前言

依據農田水利法第23條第3項規定：「為籌措農田水利事業經費，第1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28條、第4章及第6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。」為以活化收益方式運用農田水利非事業用不動產，爰訂定「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」（簡稱本辦法），並於109年10月30日發布實施。

貳、重點說明

一、非事業用不動產之範圍

農田水利事業使用之不動產，應依事業目的妥善管理使用；餘位屬農田水利設施範圍外之土地或建物，即屬非事業用不動產，倘原提供作水利設施使用者，應經水利主管機關廢止水利功能，始得作活化收益之用；至原無提供水利設施使用者，即可逕作活化收益使用。（第2條）

二、非事業用不動產之運用方式（第4條～第7條）

為提高活化效益，可單獨建築

註1：行政院農業委員會農田水利署。

之土地，原則不得分割，並得採自行開發、設定地上權方式共同開發、結合其他目的事業主管機關政策共同開發，以及辦理公開標售（面積500平方公尺以下之土地）；至於屬地形狹長、曲折、畸零之土地，為調整成完整可單獨使用之土地，得與鄰地所有權人以整界交換產權方式處分。

三、非事業用不動產之處分方式（第8條～第16條）

非事業用不動產屬建物者，得以讓售或公開標售2種方式辦理，並按下列不同情形予以處分之：

（一）國、公營事業為業務上所需而申購非事業用不動產，得以讓售方式處分。

（二）現為出租之非事業用不動產，如為原農田水利會於65年以前與承租人訂有基地租約，且面積在500平方公尺以下，或有與承租人之農業經營不可分離之情形者，亦得以讓售方式辦理。

（三）非事業用不動產屬與他人共有之土地，按其面積及所在區域，得以公開標售方式處分，共有人有優先購買權。

（四）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，鄰地所有權人應填具申購書並檢附相關文件提出申購。

（五）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，不能單獨建築或合併使用者，鄰地所有權人有界址調整之必要而申購鄰接之部分土地，得以讓售或公開標售方式處分。

（六）非事業用不動產屬農業用地者，面積500平方公尺以下，得以讓售方式出售予鄰地所有權人；超過500平方公尺，且在1,000平方公尺以下者，以公開標售方式處分，鄰地所有權人有優先購買權。

（七）配合農田水利法第8條規定，圳路改道後所生之非事業用土地，以下列方式處分：

1. 與申請人提供之新圳路土地，原則以互益原則協議交換。
2. 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。

四、非事業用不動產處分之估價作業程序（第17條～第18條）

為辦理非事業用不動產之價格查估，行政院農業委員會農田水利署（簡稱農水署）各管理處得設查估小組，亦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；如6個月內標售2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。

屬本辦法第6條所定採開發方式之案件，或屬處分面積超過本辦法所定面積上限或其他情形特殊者，經各管理處報請農水署核定，農水署得召開專案審議小組審議之。

五、非事業用不動產出租程序（第19條～第21條）

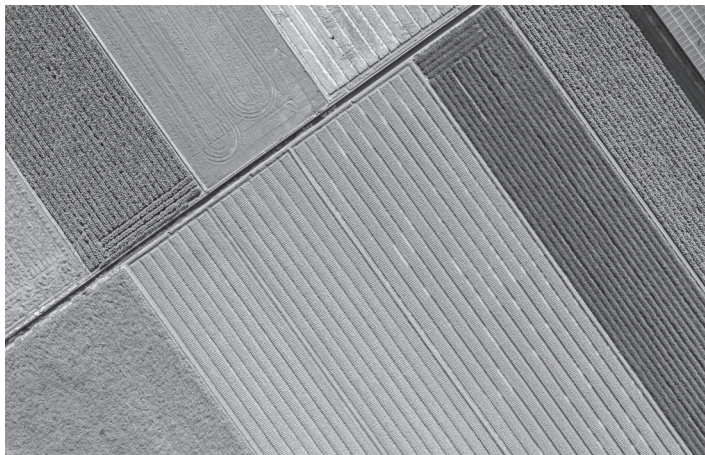
（一）出租方式：非事業不動產應以公開標租方式辦理為原則，但有配合農田水利事業作業基金之特性，並為活化資產收益之情形者，得逕予出租之。

（二）出租期限：建物租期為5年以下、建築基地為20年以下，其他土地則為10年以下。

（三）租金計算：原則以市場行情查估訂定之，租賃之不動產為土地者，依其性質如耕地、養殖地、供平面式收費臨時路外停車場等，訂定最低租金之計算方式。

六、非事業用不動產被占用之處理（第22條～第24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，如占用人為私人，原則應積極清理，依法排除占用。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，爰明定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3條所定適用地區前已建有建物，經繳清5年使用補償金，其占用人符合一定條件者，賦予優先購買權；如該建物屬82年7月21日前建造者，占用人經繳清5年使用補償金，得辦理出租。

參、結語

原農田水利會現有資產及負債，於109年10月1日改制為公務機關後，均由國家概括承受，並排除國有財產法之限制，其活化收益所得，均專款專用於辦理農田水利事業及維護灌溉管理組織，本次訂定本辦法相關規定，期能達到有效處理、運用農田水利資產，增加農田水利事業作業基金經費之目的，以利永續經營。