



把水留住，灌溉大地

非事業用不動產活化收益 農田水利永續發展

鄭則元¹

壹、前言

農田水利事業為農業基礎設施之一環，為確保糧食安全及農業永續，促進農田水利事業發展，健全農田水利設施之興建、維護及管理，以穩定供應農業發展所需之灌溉用水及擴大灌溉服務，109年10月1日正式設立行政院農業委員會（簡稱農委會）農田水利署，全國17個農田水利會正式升格為公務機關，改制為農委會農水署（簡稱農水署）所轄17個管理處，並設置農田水利事業作業基金，辦理農田水利事業及維護灌溉管理組織之營運。

因應氣候變遷、降雨不均，為提供適時、適量農業用水，需增加農田水利事業作業基金之支出，



註1：行政院農業委員會農田水利署。

以強化農田水利設施機能，並提升灌溉管理效能。伴隨社會經濟及科技發展，水利設施廢除後之農田水利非事業用不動產，可供開發、建築、出租、處分等多元使用，具有相當經濟價值，故訂定「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」，期能以活化收益方式運用農田水利非事業用不動產，提升農田水利事業作業基金收益，永續發展農田水利事業。

貳、農田水利會改制及農田水利事業作業基金簡介

一、農田水利會改制為公務機關

為達到將原有 31 萬公頃農田水利會灌區灌溉服務範圍，逐步擴大到全國 68 萬公頃生產糧食農地，造福更多農民，並將農田水利基礎建設與農委會各項農糧政策資源結合之目的，農委會以二階段方式辦理農田水利會改制。第一階段修正「農田水利會組織通則」，於 107 年經立法院三讀通過，停止會長、會務委員選舉，並將臺灣地區 15 個水利會會長、會務委員任期延長至 109 年 9 月 30 日。第二階段辦理農田水利法立法，立法院於 109 年 7 月 2 日三讀通過，行政院於 9 月 9 日訂定農田水利法施行日期為 109 年 10 月 1 日，與農水署成立同日施行，全國 17 個農田水利會改制為農水署所轄 17 個管理處，農田水利會正式升格為公務機關。

二、設立農田水利事業作業基金專款專用

為因應農田水利會改制為公務機關，其原有資產於改制後轉為公有，爰於農田水利法定 22 條第 1 項規定：「為辦理農田水利事業及維護灌溉管理組織之營運，應設置農田水利事業作業基金」，並於同法第 23 條第 1 項規定：「農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入農田水利事業作業基金管理」。農田水利事業作業基金下設瑠公、七星、北基、桃園、石門、新竹、苗栗、臺中、南投、彰化、雲林、嘉南、高雄、屏東、宜蘭、花蓮、臺東 17 個農田水利事業作業基金，上開基金收益來源含括非事業用不動產之租金、資產處分、活化收益或其他收入，所生收益專款專用於農田水利事業，爰此，非事業用不動產須有效處理、運用，以達增加農田水利事業作業基金經費之目的。

參、農田水利非事業用不動產活化收益策略

一、農田水利非事業用不動產活化收益辦法簡介

為永續經營農田水利事業作業基金資產，以提供農田水利事業經費穩定財源，爰於農田水利法第 23 條



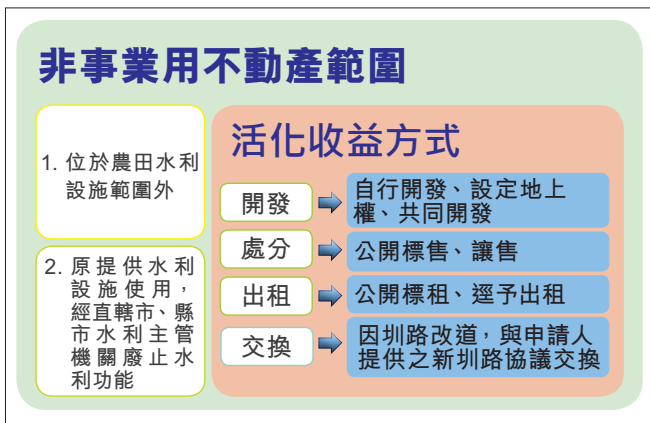


圖 1. 非事業用不動產範圍與活化收益方式。

施，除明定農田水利非事業用不動產之活化收益方式（圖 1），亦明定各管理處得設查估小組，依土地位置、地形情況，及鄰近土地市價等條件估定處分價格（圖 2），必要時農田水利署得召開專案審議小組據以審議。

二、農田水利非事業用不動產活化收益方式

不動產具有固定性、區位性、投資性等特性，其處分應注重時效性及收益性，並須積極瞭解當地都市計畫、公共設施之施設等資訊，始能讓農田水利非事業用不動產依各別區位之價值潛力，加以評估規劃及利用，相關活化收益方式說明如下：

（一）自行開發：土地屬於可供建築之土地（包括參與市地重劃、區段徵收分配回之土地），由於土地方整、後續區域發展潛力強，於評估其市場性、財務可行性後，得採自建房屋方式開發，完成後之建物，部分留作管理處之辦公場所使用，其餘大多採公開標租方式招標，期有穩定租金收益，達到永續經營之目的。

（二）設定地上權共同開發：為結合民間力量或其他目的事業主管機關政策辦理開發，管理處得自行公開招標以設定地上權方式辦理開發，亦得提供土地予目的事業主管機關以設定

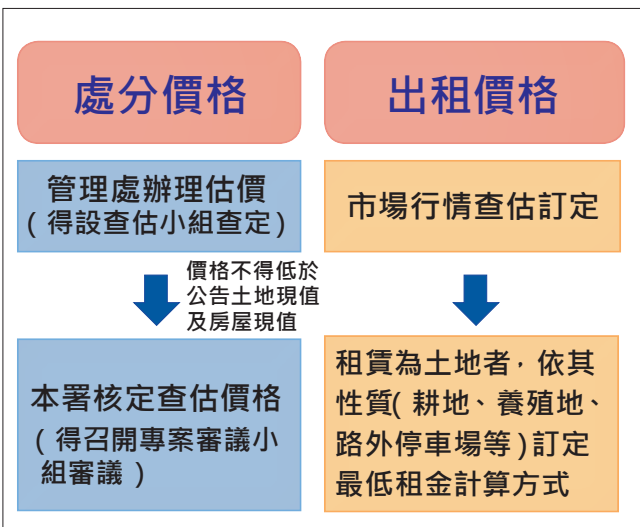


圖 2. 非事業用不動產處分、出租價格查估方式。

第 3 項規定：「為籌措農田水利事業經費，農田水利事業作業基金資產之使用、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。」農委會已據以訂定農田水利非事業用不動產活化收益辦法，並於 109 年 11 月 30 日發布實

地上權方式辦理產業規劃及後續招商，由民間廠商提供資金開發，管理處得收取權利金及租金為對價，以兼顧土地活化及產業發展需求，增進經濟動能，提供就業機會，讓政府與民間共享活化農田水利非事業用資產成果。

（三）參與整體開發、都市更新：

1. 參與市地重劃、區段徵收，配回方整可供建築土地：為開發建設新設都市，及改善舊都市地區之公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用等，市地重劃、區段徵收為重要開發手段。各管理處管有土地配合參與整體開發後，得將原水路報廢之狹長曲折土地，透過重新規劃調整後，配回大小適宜、形狀方整，直接臨路且立即可供建築使用之土地，是以，管理處之方整土地，大部分來自市地重劃及區段徵收，未來可多元活化利用，提高資產價值。
2. 參加都市更新，改善老舊建物、解決土地被占用問題：管理處管有土地（含被占用土地）被劃入都市更新單元，併同舊有建物同意參加都市更新後，藉實施「重建」、「整建」或「維護」措施，以權利變換方式取得分配更新後「建

築物」、「土地」之「應有部分」或「權利金」，除可提高資產價值外，亦可解決管理處管有土地被占用問題。

- （四）出租：為永續收益、挹注農田水利事業經費，管理處經評估後，將可供出租之房屋、土地，據以辦理公開標租，透過競標方式，取得最佳租金收入，達到增加財務收益之目的。
- （五）處分無法建築之畸零地，提高財務收益：管理處管有之非事業用不動產，大多源於水路報廢，倘未能有機會參與開發配回完整坵塊，恐有地形狹長、地界曲折，且屬畸零無法建築使用之情形。鄰地所有權人依規定提出申購者，得以讓售、公開標售方式出售，減少持有管理成本，並提高財務收益。
- （六）加強清理被占用房地：為掌握房屋、土地被占用情形，管理處研訂清查計畫，將被占用房屋、土地造冊列管，依民法第179條規定向占用人追收占用使用補償金、排除占用。如有符合得出租規定且無參與市地重劃、都市更新及共同開發規劃者，亦輔導占用人申請承租，增加租金收入。



表1. 北部地區農田水利非事業用不動產都市更新統計表

位置	投入土地面積 (平方公尺)	預估分配成果	分配後預定活化 收益方式	目前辦理情形
臺北市內湖區	100.71	分配2戶住宅、2個車位	公開標租	已完成都市更新辦理公開標租
臺北市內湖區	217.65	分配4戶住宅、4個車位	公開標租	辦理權利變換
臺北市南港區	55.00	分配1戶住宅、1車位	公開標租	辦理權利變換
新北市板橋區	47.00	分配2戶住宅、2個車位	公開標租	辦理權利變換
新北市板橋區	206.00	分配5戶住宅、6個車位	公開標租	辦理權利變換
新北市新莊區	1,362.57	分配6間店鋪、 30戶住宅、36個車位	公開標租	辦理都市設計審議

三、農田水利非事業用不動產活化收益案例

因活化收益方式多元、案例眾多，茲僅以臺北市、新北市、桃園市內管理處轄管土地參與都市更新、自行辦理開發之案例予以說明：

(一) 參與都市更新

由於雙北地區都市發展程度較高，較多老舊建物有重建、整建之需求，且伴隨都市發展，雙北地區原供水利設施使用土地，逐漸不具農田灌排功能，惟因地形狹長且部分位於社區老舊建築

物前、後方，無法單獨建築使用，故該等非事業用土地倘位於都市更新單元範圍內，即以參與都市更新，藉由分配更新後房地提升資產價值，再辦理公開標租提供租金收益。

目前雙北地區計有6件參與都市更新，共計投入約601坪土地，預估未來將分配6間店鋪、44戶住宅、51個車位（表1、圖3）。

(二) 自行開發、自地自建

雙北及桃園地區土地價值較高，參與市地重劃、區段徵收等整體開發分配回坵塊完整之土地，在市場、財務可行之考量下，管理處得採自行開發方式自建房屋，完成後多以公開標租方式收益，目前計有2件以自行開發方式辦理，共計投入約788坪土地，預估未來將自建1棟9層建物、1棟7層建物，合計66個車位（表2）。



圖3. 臺北市內湖區參與都市更新分配房地。

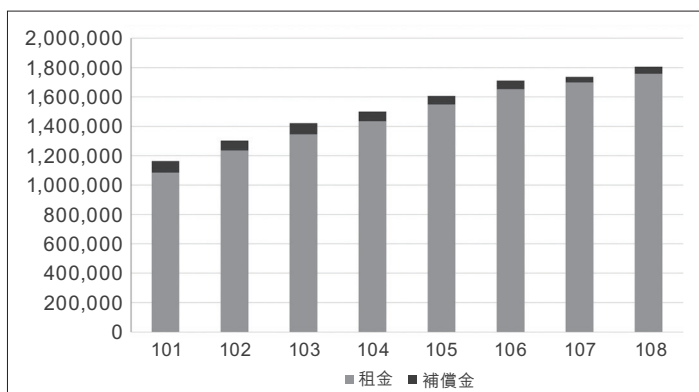


圖 4. 101～108 年農田水利非事業用不動產租金、補償金收入統計 (單位：千元)。

中占用補償金收入，隨著各管理處積極處理而有逐年降低趨勢；至租金收入則隨著積極辦理非事業用不動產活化收益、輔導占用申請承租等而逐年增加，提供穩定財源。

肆、農田水利非事業用不動產租金、補償金收益情形

農水署經管農田水利事業作業基金土地約 25,129 公頃，其中事業用土地約 23,464 公頃供農田水利事業使用，非事業用土地約 1,665 公頃得辦理活化收益。而租金收入為管理處重要收益來源之一，又為解決土地被占用問題，管理處亦積極排除占用，並收取占用補償金，以增加收益。經統計，101～108 年間，農田水利非事業用不動產租金、補償金收入合計 122 億 5,267 萬餘元 (表 3、圖 4)，其

伍、結語及展望

農田水利非事業用不動產運用與管理之良窳，關係農田水利事業作業基金收益，從而影響農田水利事業，故應活用農田水利非事業用不動產，健全農田水利事業作業基金財務。

農田水利會改制為公務機關後，農水署將依農田水利非事業用不動產活化收益辦法訂定之各項活化收益方式，建立相關作業程序，協助各管理處辦理資產活化業務，並培訓相關業務人員，使其具備專業能力，以透過農田水利非事業用不動產活化收益，開創穩定財源，永續經營農田水利事業。

表 2. 北部地區農田水利非事業用不動產自行開發統計表

位置	投入土地面積 (平方公尺)	預估分配成果	分配後預定活化 收益方式	目前辦理情形
臺北市內湖區	1,567.74	自建 9 層建物、42 個車位	公開標租	興建中
桃園市八德區	1,036.86	自建 7 層建物、24 車位	公開標租	辦理建築執照審議及 細部設計

表 3. 101～108 年農田水利非事業用不動產租金、補償金收入統計表

單位：千元

年度	101	102	103	104	105	106	107	108
租金	1,085,866	1,235,390	1,346,166	1,434,955	1,549,950	1,653,209	1,698,810	1,757,260
補償金	77,638	67,667	75,980	65,999	58,446	58,428	37,809	49,097
合計	1,163,504	1,303,057	1,422,146	1,500,954	1,608,396	1,711,637	1,736,620	1,806,357