

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，曾於一百一十年九月三十日修正發布。為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，修正得逕予出租之條件、私人占用農田水利非事業用土地之處分範圍等，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、合建或設定地上權之開發方式，實務作業不侷限需與他人土地併同開發之情形，為避免疑義，爰酌修文字。(修正條文第六條)
- 二、農田水利非事業用不動產之畸零地申購要件，修正為不以鄰地為畸零地為必要，並刪除公私有畸零地合併使用證明書應記載事項。(修正條文第十二條及第十三條)
- 三、以公開標售方式處分非事業用土地，放寬位於臺北市或新北市都市計畫區範圍內之鄰地所有權人亦有優先購買權。(修正條文第十四條)
- 四、增訂非事業用土地之處分範圍，得由行政院農業委員會農田水利署設置之灌溉管理組織提交查估小組審查。(修正條文第十七條)
- 五、增訂住宅主管機關設立或委託之法人或機構，興辦社會住宅需要，就非事業用不動產得逕予出租，並得免收其權利金，且不受申請新建建物之限制。(修正條文第十九條、第二十一條之二及第二十一條之四)
- 六、出租供平面式收費臨時路外停車場經營之適用範圍，修正為不限於臺北市或新北市都市計畫區域範圍；增列非事業用不動產於租賃關係存續期間，最低租金限額計算基準有變動時，原租金得免配合調整情形。(修正條文第二十一條)
- 七、修正私人占用農田水利非事業用土地之處理方式及得以公開標售方式處分範圍。(修正條文第二十三條、第二十四條及第二十四條之一)

八、增訂非事業用不動產基於業務需要，需變更為宿舍使用者，管理處應擬具計畫書，報經行政院農業委員會農田水利署核定後辦理。
(修正條文第二十六條之一)

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： 一、自行開發。 二、以合建或設定地上權方式開發。 三、結合其他目的事業主管機關政策共同開發。 四、面積五百平方公尺以下可單獨建築者，得辦理公開標售。 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。 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。 第一項土地，除法令另有規定外，不得分割供他人合併使用。	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： 一、自行開發。 二、以合建或設定地上權方式<u>共同</u>開發。 三、結合其他目的事業主管機關政策共同開發。 四、面積五百平方公尺以下可單獨建築者，得辦理公開標售。 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。 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。 第一項土地，除法令另有規定外，不得分割供他人合併使用。	農田水利非事業用不動產以合建或設定地上權辦理開發之方式，實務作業並不侷限僅得由他人申請並不侷同他人土地共同開發，亦有本署經管大面積土地適宜單獨辦理招標設定地上權之情形。惟現行規定開發方式為「共同」開發，致本署經管大面積土地是否得單獨辦理招標設定地上權有適用疑義，為使開發方式更為多元，落實促進農田水利非事業用不動產活化、收益之目的，爰酌修第一項第二款規定文字。
第十二條 非事業用不動產之畸零地，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	第十二條 非事業用不動產之畸零地，與鄰地之<u>畸零地</u>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	現行條文之立法意旨，係規範鄰地所有權人得依本條規定檢附公私有畸零地合併使用證明書，申購農田水利非事業用不動產之畸零地。惟農田水利非事業用不動產之畸零地係伴隨社會經濟及科技發展，農田水利設施變更或拆除後所產生，實務上有合併建築使用需求之鄰地並非均屬畸零地，現行規定致非屬畸零地之鄰地所有權人無法辦理申購。為使非

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。	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。	屬畸零地之鄰地所有權人亦得申購非事業用不動產之畸零地，以增加土地經濟效益，並符實務所需，爰修正序文。
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<u>管理該土地之管理處</u>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，向土地所在地管理處提出： 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。 <u>前項公私有畸零地合併使用證明書，應記載下列事項：</u> <u>一、擬合併使用之私有地為畸零地。</u> <u>二、有與所臨接非事業用土地合併使用成</u>	一、酌修第一項文字。 二、配合修正條文第十二條規定，使非屬畸零地之鄰地所有權人亦得申購非事業用不動產之畸零地，爰刪除第二項規定。

	<u>為完整建築基地之必要。</u>	
第十四條 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，不能依第六條或第十二條規定處理，鄰地所有權人有界址調整之必要，得申購鄰接之部分非事業用土地，<u>管理該土地之管理處</u>得依下列情形辦理： 一、土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內者，依下列方式處分： (一)申購面積一百平方公尺以下，以讓售方式處分。 (二)申購面積超過一百平方公尺，二百平方公尺以下，以公開標售方式處分。<u>鄰地所有權人有優先購買權。</u> 二、土地非位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍內者，依下列方式處分： (一)申購面積二百五十平方公尺以下，以讓售方式處分。 (二)申購面積超過二百五十平方公尺，五百平方公尺以下，以公開標售方式處分。鄰地所有權人有優先購買權。 依前項第一款第二目及第二款第二目處分時，優先購買權人有二	第十四條 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，不能依第六條或第十二條規定處理，鄰地所有權人有界址調整之必要，得申購鄰接之部分非事業用土地，土地所在地管理處得依下列情形辦理： 一、土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內者，依下列方式處分： (一)申購面積一百平方公尺以下，以讓售方式處分。 (二)申購面積超過一百平方公尺，二百平方公尺以下，以公開標售方式處分。 二、土地非位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍內者，依下列方式處分： (一)申購面積二百五十平方公尺以下，以讓售方式處分。 (二)申購面積超過二百五十平方公尺，五百平方公尺以下，以公開標售方式處分。鄰地所有權人有優先購買權。 依前項第二款第二目處分時，優先購買權人有二人以上，公開抽籤決定之。 第一項土地屬農業	依現行條文第一項第二款第二目規定，土地非位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍內，而以公開標售方式處分之土地，鄰地所有權人有優先購買權，惟同項第一款第二目規定，土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內，而以公開標售方式處分之土地，鄰地所有權人卻無優先購買權，實有失公平。爰修正第一項第一款第二目規定，賦予鄰地所有權人優先購買權，並配合修正第二項規定。

人以上，公開抽籤決定之。 第一項土地屬農業用地者，應依第十五條規定辦理。	用地者，應依第十五條規定辦理。	
第十七條 非事業用不動產之處分範圍、價格查估，管理處得設查估小組，依下列規定辦理： 一、土地之處分範圍，依申購範圍、土地位置、地形狀況、土地價格等條件審查。 二、土地以每平方公尺為計算單位，依土地位置、地形情況，並參酌其利用價值、稅捐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土地現值。建物參酌房屋現值估定之。 三、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。 四、在公開標售或讓售前，因公告土地現值調整，致擬處分土地之底價未符合第二款規定者，應重新查估。 前項查估，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。 非事業用不動產於六個月內標售二次未標	第十七條 非事業用不動產之價格查估，管理處得設查估小組，依下列規定辦理： 一、土地以每平方公尺為計算單位，依土地位置、地形情況，並參酌其利用價值、稅捐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土地現值。建物參酌房屋現值估定之。 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、在公開標售或讓售前，因公告土地現值調整，致擬處分土地之底價未符合第一款規定者，應重新查估。 前項查估，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。 非事業用不動產於六個月內標售二次未標	目前實務上依第十四條、第十五條處分土地之案件，為整體規劃未來活化收益效益，於處分前，得由查估小組審查處分範圍，農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點第三點第一項第二款亦規定查估小組之任務包含審查處分範圍。為配合業務實際需求，爰修正第一項序文及增列第一項第一款，明定由管理處提查估小組審查處分範圍及審查條件，現行第一項第一款至第三款款次遞移為第一項第二款至第四款。

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。		
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： 一、各級政府機關業務需要或公用事業需用。 二、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。 三、原有租賃期間屆滿，未達六個月。 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。 五、年租金未達新臺幣十萬元。 六、<u>住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構，興辦社會住宅需用。</u>	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： 一、各級政府機關業務需要或公用事業需用。 二、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。 三、原有租賃期間屆滿，未達六個月。 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。 五、年租金未達新臺幣十萬元。	依住宅法第八條規定：「主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。」另參考同法第二十一條第三項有關「主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理」之規定，為配合政府推動興辦社會住宅政策，爰增訂第六款規定。
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：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫	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：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫	一、臺北市或新北市都市計畫區域範圍外之農田水利非事業用土地，以出租方式提供業者經營平面式收費臨時路外停車場之用，亦應適用本條規定，爰修正第二項第三款規定。 二、依據平均地權條例第十四條規定略以：「規

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。<u>但原租金未低於市場行情者，得免配合調整。</u>	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、<u>位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍</u>，供平面式收費臨時路外停車場之經營業者，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。	定地價後，每二年重新規定地價一次。」倘依第一項規定查估租金時已考量日後土地區位條件之發展及申報地價之調整，或土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準僅有些微調整，但原租金未低於市場行情者，依現行條文第二十一條第三項規定，其租金仍應配合調整，易致實務執行產生爭議，且第一項已有明定非事業用不動產之租金係依市場行情查估訂定之，第二項亦已有明定最低租金限額，爰修正第三項規定，如土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準變動前之原租金未低於市場行情者，得由管理處視個案實際情形，免配合調整租金。
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。 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。 前二項之租約期滿	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。 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。 前二項之租約期滿	配合修正條文第十九條第六款規定，承租之土地如供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，承租人申請以本人為起造人新建建物，亦得免收取權利金，以配合政府推動興辦社會住宅政策，爰增列第六項第二款規定，現行第六項第二款至第三款款次遞移為第六項第三款至第四款。

時，承租人應再繳納權利金，始得續租。 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。 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。 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： 一、供中央或直轄市、縣（市）政府興辦社會住宅使用。 <u>二、供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>三、供各級政府機關或公用事業使用。</u> <u>四、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。</u>	時，承租人應再繳納權利金，始得續租。 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。 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。 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： 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。	
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： 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。 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	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： 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。 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	一、配合修正條文第二十四條規定，酌修第一項第七款文字。 二、配合修正條文第十九條第六款規定，增列第二項第二款規定，承租之土地如供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，不受第一項第一款、第二款及第

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。 三、承租人有欠繳租金。 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。 五、承租土地有預定用途或使用收益計畫。 六、承租土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內。 七、依第二十四條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。 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： 一、供中央或直轄市、縣（市）政府興辦社會住宅使用。 二、<u>供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> 三、<u>供各級政府機關或公用事業使用。</u> 四、<u>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</u>	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。 三、承租人有欠繳租金。 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。 五、承租土地有預定用途或使用收益計畫。 六、承租土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內。 七、依第二十四條<u>第一項</u>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。 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： 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。	六款規定限制，以配合政府推動興辦社會住宅政策，現行第二項第二款至第三款款次遞移為第二項第三款至第四款。
---	--	--

分之五十之財團法人使用。		
第二十三條 前條以外之占用人（以下簡稱私人）占用非事業用土地，<u>管理該土地之管理處應向私人追溯收取占用期間之使用補償金。</u> <u>私人占用非事業用土地，管理該土地之管理處應瞭解占用成因，分類處理，妥為評估處理方式，並避免紛爭；其符合本辦法規定者，得以出租、讓售、公開標售等方式處理。</u> <u>私人占用非事業用土地，無法依前項後段方式處理者，管理該土地之管理處應依法排除占用。</u> 私人占用非事業用土地，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三條所定適用地區前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並檢附下列證明文件之一，得向管理該土地之管理處提出申購： 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物勘測結果認定。 二、設籍戶籍資料或門牌編釘證明。 三、房屋稅籍證明。 四、裝設水電證明。 五、當地直轄市、縣（市）政府建管單位或鄉（鎮、市、	第二十三條 前條以外之占用人（以下簡稱私人）占用非事業用土地，應依法排除占用。 私人占用非事業用土地，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三條所定適用地區前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並檢附下列證明文件之一，得向土地所在地管理處提出申購： 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物勘測結果認定。 二、設籍戶籍資料或門牌編釘證明。 三、房屋稅籍證明。 四、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。 前項申購，以公開標售方式處分。私人有優先購買權。	一、參考國有非公用不動產被占用處理要點第五點第一項、第二項規定有關「國有非公用不動產被公司組織之公營事業或私人占用，執行機關應瞭解占用成因，分類處理，妥為評估處理方式，並避免紛爭；其符合國有財產法及相關法令規定者，得以出租、讓售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方式處理。被占用不動產無法依前項後段方式處理者，應通知占用人自行拆除或騰空交還」之規定，修正第一項規定，並增列第二項、第三項規定，明定私人占用農田水利非事業用土地之處理方式。 二、現行第二項至第三項移列為第四項至第五項，並酌作文字修正。

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。 前項申購，以公開標售方式處分。私人有優先購買權。		
第二十四條 私人占用非事業用土地，位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於中華民國八十二年七月二十一日前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並提出前條第四項所定文件後，得辦理出租。	第二十四條 私人占用非事業用土地，位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於中華民國八十二年七月二十一日前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並提出前條第二項所定文件後，得辦理出租。 <u>前項承租人於租賃期限屆滿前三個月內提出申購者，得以公開標售方式處分。承租人有優先購買權。</u>	一、配合現行條文第二十三條第二項項次調整，酌作文字修正。 二、配合第二十四條之一已明定私人占用非事業用土地，於八十二年七月二十一日前已建有建物，並訂有租賃契約，承租人得以公開標售方式處分之範圍，爰刪除第二項規定。
第二十四條之一 私人占用非事業用土地，於中華民國八十二年七月二十一日前已建有建物，並訂有土地租賃契約，於租賃期間就既有建物無增建、改建、修建，且無欠繳租金及違反租賃契約之情事，符合下列各款情形之一，承租人於租賃期限屆滿前三個月內，得向管理該土地之管理處提出申購： 一、位於直轄市都市計畫區域範圍外。 二、位於桃園市、臺中市、臺南市、高雄市都市計畫區域範圍內，於本辦法中華民國一百十一年十一月九日修正施行前已訂有租約。		一、<u>本條新增。</u> 二、現行條文第二十四條第二項立法意旨係考量被占用土地原為水利設施用地，地形狹長因都市發展已不具農田灌排功能，部分位於社區住戶前後方，遭住戶占建為房屋收回困難，考量訴請拆屋還地，部分個案可能影響建物結構安全且個別占用面積狹小不敷訴訟成本，爰參考農田水利會財產處理要點第四十一點規定，位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於八十二年七月二十一日前已建有建物者，得酌予放寬公開標售，承

三、位於新北市都市計畫區域範圍內，於中華民國一百零九年十月一日前已訂有租約。 前項申購，以公開標售方式處分。承租人有優先購買權。 第一項申購，於租賃期限屆滿時尚未完成公開標售，承租人應於租賃期限屆滿後，依第十九條第三款規定續與本署訂立租賃契約，始得以公開標售方式處分。		租人有優先購買權。惟於租賃期間承租人就既有建物有增建、改建、修建情形，其情形顯非屬農田水利會財產處理要點第四十一點規範內容，自與現行條文第二十四條第二項規範意旨未合。考量上開情形，並為加強非事業用土地之管理，爰於第一項明定私人占用土地之承租人於八十二年七月二十一日前已建有建物，於租賃期間就既有建物無增建、改建、修建、欠繳租金及違反租賃契約之情事，始得以公開標售方式處分。 三、依據內政部地政司一百十一年度土地筆數面積公告土地現值統計表，直轄市之每公頃平均公告土地現值約為新臺幣（下同）二億五千萬元；其餘縣（市）之每公頃平均公告土地現值約為四千萬萬元，為妥善活化價值較高之農田水利非事業用不動產，參考出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則第二條第一項第二款規定，有關非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售予直接使用人者，以位於直轄市以外區域為限，爰為第一項第一款規定。
---	--	--

		四、位於桃園市、臺中市、臺南市、高雄市都市計畫區域範圍內，於本辦法一百一十一年十一月九日修正施行前已訂有土地租約者，依現行條文第二十四條第二項規定，承租人得提出申購，以公開標售方式處分。依基於信賴保護原則，承租人於租賃期間就既有建物無增建、改建、修建、欠繳租金及違反租賃契約之情事，考量地上建物仍符合八十二年七月二十一日前已建有建物之形式，得依修正前規定以公開標售方式處分，爰為第一項第二款規定。 五、依農田水利會財產處理要點第四十一點、第四十三點規定，除七星、瑠公農田水利會之農田水利會會有非事業用不動產，於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，承租人於租賃期限屆滿前三個月內提出申購者，農田水利會得公開標售。因七星、瑠公農田水利會外，亦有其他農田水利會管有之會有非事業用不動產坐落於新北市都市計畫區域範圍內之土地，於農田水利會改制為行政院農業委員會農田水利署內
--	--	---

		之灌溉管理組織（一百零九年十月一日）前，已依上開要點規定訂有土地租約，合計三百三十六筆，依信賴保護原則，承租人有優先承買權。惟於租賃期間承租人就既有建物有增建、改建、修建情形，其情形顯非屬農田水利會財產處理要點第四十一點規範內容，自與現行條文第二十四條第二項立法意旨未合。考量上開情形，並為加強非事業用土地之管理，爰為第一項第三款規定。 六、承租人依第一項規定於租賃期限屆滿前三個月內提出申購，惟於租賃期限屆滿時尚未完成公開標售，承租人仍應依第十九條第三款規定續與本署訂立租賃契約，始得以公開標售方式處分，爰為第三項規定。另管理處應於公開標售時註明土地之使用情形、具優先購買權之資格及其法令依據，並載明得標人如非承租人，且承租人未行使優先購買權，得標人應依民法第四百二十五條規定承受租賃關係。
第二十六條之一 非事業用不動產基於業務需要，需變更為宿舍使用者，管理處應擬具計畫書，報經本署核定後辦理，		一、<u>本條新增。</u> 二、考量部分非事業用不動產短期無活化收益之可行性，管理處基於業務需要變更為宿

變更時亦同。		舍使用，可降低建物管理成本並增加使用效益，為統一規範非事業用不動產變更為宿舍使用之作業程序，爰增訂本條。
--------	--	--