

農田水利非事業用不動產合建 開發要點簡介

許肇源

一、前言

為規範農田水利署（以下稱本署）及各管理處辦理農田水利事業作業基金資產中可單獨建築土地，得依據「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第6條第1項第2款規定意旨，以合建方式開發，有效活化及運用農田水利事業作業基金資產，農業部113年11月6日頒布「農田水利非事業用不動產合建開發作業要點」（以下稱本要點），共13點規定，敘明辦理作業程序、配合危老合建辦理方式、開發房地估價程序等事項，以供各管理處同仁作為辦理合建開發案件之依循（第1點）。

二、合建開發標準程序辦理機制說明

（一）辦理程序

1. 內部評估階段

各管理處倘經評估非事業用不動產之土地面積規模、權屬完整性、臨路情形及周邊地區發展等條件，確認具有辦理合建開發之實質效益及可行性後（第4點第1項第1款），應就合建開發範圍、分配房地需求、開發方式及預估財務效益等事項，擬定合建開發規劃書（應包含文件詳第4點第1項第4款），提送管理處查估小組審查通過後，簽報本署核定（第4點第1項第2款、第3款）。

2. 公告徵求階段

經核定之本署與投資人間權益分配比率，即為公告徵求投資人之底價。另管理處應依照審查通過之招商文件，公告一定期間徵求投資人（第4點第1項第5款）。

管理處倘同意納入毗鄰土地整合開發，應要求申請人提送申請文件時，併同檢附經公證或認證之毗鄰土地所有權人土地使用權同意書（第4點第2項）。

3. 評選簽約階段

公告徵求期滿後，管理處經審查符合資格條件之申請人，以綜合評選方式，擇

定最優申請人（第4點第1項第6款），並通知簽訂合建開發契約（第4點第1項第7款），最優申請人則轉換為投資人之身分。

4. 確認房地分配價值階段

投資人取得合建開發之個案建造執照後，雙方應依合建開發契約之約定，委託1至3家不動產估價師事務所，評估合建開發後之房地價值，並說明最終採納本署與投資人權益分配比率之理由，作為房地分配之計算基礎（第4點第1項第8款、第3項）。

5. 移轉登記階段

建案竣工後，由管理處與投資人依照已簽訂之分屋協議書，辦理所有權登記（第4點第1項第9款）。

(二) 綜合評選方式

1. 由管理處成立評選委員會（第5點）。
2. 明定評選項目如下，並敘明配分與及格標準（第5點第1款）：
 - (1) 申請人實績。
 - (2) 興建計畫。
 - (3) 財務計畫。
 - (4) 申請人承諾本署之權益分配比率。
 - (5) 其他經評估須納入評分之項目
3. 評選操作方式（第5點第2款）
 - (1) 採總評分法，應擇總評分最高者為最優申請人。
 - (2) 採序位法應擇序位合計值最低者為最優申請人。
 - (3) 有二位以上申請人總評分或序位合計值相同時，應依申請須知所定方式擇定之。

三、合建開發簡易程序說明

(一) 適用條件：由合建開發申請人主動向管理處提出合建申請，管理處得公告徵求投資人（第7點）。

(二) 辦理程序

1. 申請人主動提案階段

申請人主動向管理處提出合建開發計畫書（應載明事項詳第7點第1款第1目至第8目規定）、合建開發契約及計畫範圍內經公證或認證之全體私有土地及合法建築物所有權人同意書等資料，向管理處提出申請。

2. 評估合建分配比率階段

依據申請人所提出之合建分配比率，管理處應委託至少1家不動產估價師事務所，評估是否符合市場行情（第7點第2款）。

3. 內部審查及報署核定階段

管理處參酌申請人所提合建開發計畫書，擬定合建開發規劃書，經管理處查估小組審查通過後，簽報本署核定（第7點第3款）。

4. 公告與特定申請人共同開發階段

- (1) 公告應敘明合建開發案之「原申請人名稱」、「合建開發案基本條件」、「合建開發契約」及「合建分配比率」等事項（第7點第4款）。
- (2) 公告期間內，倘有其他申請人以書面提出申請共同開發意願，該合建開發案須重新依合建開發標準程序之作業方式辦理（第7點第5款）。
- (3) 公告期間內，倘無其他申請人以

書面提出申請共同開發意願。公告期滿後，本署逕與申請人簽訂合建開發契約（第7點第5款）（合建契約應記載事項須依第9點規定辦理）。

● 四、因應危老合建之辦理方式（第8點）

- (一) 管理處須依都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條之1公有財產應參與重建之規定，檢視是否應參與重建。
- (二) 危老合建得不適用本要點之公告及評選程序，惟仍應辦理管理處查估小組審查及簽報本署核定等程序。

● 五、開發後房地估價程序與價格決定作業程序（第11點）

- (一) 合建開發標準程序案件
 1. 委託3家不動產估價師事務所評估，提送管理處審定通過後，取平均值作為各戶房地之價值。
 2. 得由管理處及投資人各自委託1家，第3家以隨機方式自建案坐落縣市地區都市更新權利變換專業估價者建議名單選任，經管理處同意後，由投資人委託。
 3. 如無，得以鄰近縣市之都市更新權利變換專業估價者建議名單替代。
- (二) 合建開發簡易程序案件：
 1. 得僅委託1家不動產估價師事務所評估。
 2. 經提送管理處審定通過後，作為各戶房地之價值。

● 六、其他應注意事項

- (一) 出具土地使用同意書時機：管理處與投

資人完成合建開發契約簽訂後，始得出具土地使用權同意書予投資人（第10點第1項）。

- (二) 投資人應交付信託之項目如下，且應由受託機構擔任合建開發案起造人，並約定續建機制（第10點第1項、第2項）
 1. 合建開發基地範圍內，非事業用不動產以外之私有土地、興建中或完工後之地上物及興建資金。
 2. 投資人如有辦理預售，應併同將預售屋買賣價金交付信託。
- (三) 投資人辦理預售限制：管理處應於簽訂分屋協議書後，始得同意投資人就其分配部分辦理預售（第12點）。
- (四) 同意產權移轉時機：管理處於投資人檢具該合建開發案之使用執照後，始得同意配合辦理產權移轉之申請作業（第13點）。

● 七、結語

本署函頒合建開發要點係針對辦理程序、開發後房地價值評估、合建開發契約應載明事項，以及出具同意書、投資人辦理信託、預售限制及產權移轉時機等應注意事項，訂立辦理步驟及原則性規範。

全國17個原農田水利會自109年改制納入公務體系後，我國農田水利事業自此邁入全新時代。本署除持續加強農田水利建設、擴大灌溉服務農民外，亦針對非事業用不動產，透過各式活化機制，創造永續財源，挹注農田水利事業基金，除積極參與都市更新、市地重劃等開發外，更以辦理合建開發等方式，提高資產價值，創造活化收益，開創穩定財源，落實農田水利資產專款專用，永續經營農田水利事業之目標。

（作者服務於農田水利署綜合企劃組）■