

農業部令

中華民國113年11月6日

農授水字第1138031383號

訂定「農田水利非事業用不動產合建開發作業要點」，並自即日生效。

附「農田水利非事業用不動產合建開發作業要點」

部 長 陳駿季

農田水利非事業用不動產合建開發作業要點

一、農業部農田水利署（以下簡稱本署）為規範本署暨各管理處辦理農田水利非事業用不動產合建開發案件，訂定本要點。

二、本要點之執行單位為本署設置之管理處。

三、本要點之名詞定義如下：

- （一）合建開發：指本署提供非事業用不動產，投資人提供資金或併同提供毗鄰土地於合建開發基地興建建築物，於興建完成後，雙方依約定分回房地所有權之開發方式。
- （二）合建開發規劃書：指由執行單位擬定並提送查估小組審查、簽報本署核定之個案規劃書。
- （三）合建開發標準程序：指由執行單位主動規劃，經執行單位查估小組通過、本署核定後公告，以綜合評選方式公開徵求投資人之合建開發程序。
- （四）合建開發簡易程序：指符合第六點之非事業用不動產，由申請人提出，執行單位被動評估，經執行單位查估小組通過、本署核定後公告，確認是否有其他申請人有意願參與之合建開發程序。
- （五）毗鄰土地：與非事業用不動產相連得合併為同一開發基地範圍者。
- （六）合建開發基地：指依本要點辦理合建開發之非事業用不動產，以及經投資人申請並經評選、簽約後，納入同一開發範圍之毗鄰土地。
- （七）申請人：指依各合建開發公告徵求投資人案件提出申請之法人。經審查符合申請資格者，為合格申請人；再經評選後取得與本署簽訂合建開發契約權者，為最優申請人。
- （八）投資人：指與本署簽訂合建開發契約書，提供資金或併同提供毗鄰土地參與合建開發之法人。
- （九）合建開發計畫書：指由申請人對於合建開發簡易程序，所提出申請之計畫書。
- （十）合建開發契約書：指由最優申請人與本署簽訂合建開發之契約書，並以本署契約範本為原則。

四、執行單位辦理合建開發標準程序如下：

- (一) 執行單位確認非事業用不動產辦理合建開發具有實質效益後，應考量本署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，評估辦理合建開發之可行性。
- (二) 經評估具辦理合建開發可行性之非事業用不動產，執行單位應就合建開發之範圍、本署或執行單位分配房地需求、開發方式及預估財務效益等，擬定合建開發規劃書提送執行單位之查估小組審查。
- (三) 合建開發規劃書經查估小組審查通過後，再由執行單位簽報本署核定。
- (四) 執行單位就合建開發規劃書，應包含以下文件：
 - 1、招商條件基本資料表。
 - 2、計畫申請文件檢核表。
 - 3、合建開發基地基本資料表。
 - 4、合建開發規劃書內容檢核表。
 - 5、合建開發規劃內容。
 - 6、合建開發申請須知（草案）及附件。
 - 7、合建開發契約書（草案）及附件。
 - 8、查估小組查估會議紀錄影本。
 - 9、經查估小組審查通過之一至三家不動產估價報告書影本。
 - 10、合建開發基地土地登記謄本影本。
 - 11、合建開發基地土地地籍圖影本。
 - 12、合建開發基地之毗鄰土地產權清查土地登記謄本及地籍圖影本。
- (五) 第三款經查估小組審查通過之本署與投資人間權益分配比率，應作為公告徵求投資人之底價；執行單位並依照審查通過之合建開發規劃書其中之合建開發申請須知、附件及合建開發契約書、附件等招商文件公告一定期間徵求投資人。
- (六) 執行單位於前款公告徵求期間屆滿後，應依申請須知所列之資格條件，審查合格申請人後，以綜合評選方式擇定最優申請人。
- (七) 執行單位經擇定最優申請人後，應依申請須知規定通知該最優申請人簽訂合建開發契約。
- (八) 經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不動產估價師評估合建開發後之房地價值，作為房地分配之計算基礎。

(九) 合建開發竣工後，由執行單位與投資人依照前已簽訂之分屋協議書辦理所有權登記。

合建開發案評估得納入毗鄰土地整合計畫項目者，執行單位應要求申請人於提送申請文件時，一併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。

針對本署與投資人間權益分配比率，執行單位應委託一至三家不動產估價師事務所評估，並說明最終採納該權益分配比率之理由。

五、執行單位辦理合建開發綜合評選時，應成立評選委員會，並依下列規定擇定最優申請人：

(一) 執行單位應就下列評選項目明定配分與及格標準，再由評選委員進行評選：

- 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。

(二) 評選委員會於合格申請人中，採總評分法應擇總評分最高者，採序位法應擇序位合計值最低者為最優申請人。如總評分或序位合計值有二位以上申請人相同時，應依申請須知所定方式擇定之。

(三) 評選委員會擇定之最優申請人，應經執行單位之首長核定之。

六、非事業用不動產面積五百平方公尺以下者，執行單位於公告徵求投資人階段，得採行公告本署將與特定申請人合建開發之合建開發簡易程序辦理。

七、執行單位辦理合建開發簡易程序如下：

(一) 由簡易合建開發申請人（以下稱原申請人）主動向執行單位提出之合建開發計畫書、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，執行單位應協助提供原申請人申請資料之範本，原申請人填具後提出之合建開發計畫書，應包含以下文件：

- 1、合建開發申請文件檢核表。
- 2、合建開發計畫內容。
- 3、合建開發契約書（以本署契約範本為原則）。
- 4、合建開發基地土地登記謄本影本。
- 5、合建開發基地土地地籍圖影本。
- 6、原申請人為毗鄰土地所有權人之證明文件或毗鄰所有權人出具經公證或認證之土地使用同意書。
- 7、合建開發基地與毗鄰土地範圍及位置示意圖。

8、毗鄰土地產權清查土地登記謄本及地籍圖影本。

- (二) 針對原申請人提出之合建分配比率，執行單位應委託至少一家不動產估價師事務所評估是否符合市場行情。
- (三) 由執行單位參酌申請人提出之合建開發計畫書，擬定合建開發規劃書提送執行單位之查估小組審查，經查估小組審查通過後，再由執行單位簽報本署核定。
- (四) 經本署核定後，執行單位應公告該案「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」，確認是否有其他申請人就該非事業用地有辦理合建開發之意願。
- (五) 合建開發簡易程序之公告期間內，倘有其他申請人以書面提出申請意願，該合建開發簡易程序即應公告程序終結，不予續行。執行單位應依個案需求重新評估，並以第四點第一項合建開發標準程序之方式辦理。
- (六) 公告期間內，倘無其他申請人以書面提出申請意願，執行單位得於公告期滿後公告該合建開發簡易程序因無其他申請人提出申請，本署將與原申請人簽訂合建開發契約。

八、依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）所辦合建開發案件，經執行單位評估該非事業用不動產符合危老條例第五條之一公有財產應參與重建之規定，得不適用本要點之公告及評選程序，逕與該重建案申請人洽談合建開發事宜。惟仍應辦理本要點所定之執行單位查估小組審查及簽報本署核定等程序。

前項依據危老條例所簽訂之合建開發契約書，以本署契約範本為原則。

九、執行單位公告及簽訂之合建開發契約內容應記載下列基本事項：

- (一) 土地標示。
- (二) 開發時程。
- (三) 請領建造執照。
- (四) 稅捐及費用負擔。
- (五) 投資人分配房地部分之預售事宜。
- (六) 信託方式。
- (七) 土地產權移轉。
- (八) 地上物及他項權利之處理。
- (九) 本署與投資人間權益分配比率。
- (十) 合建開發完成之房地及車位分配方式、順序及差額找補方式。
- (十一) 交屋及保固期。

- (十二) 損鄰爭議及紛爭處理。
- (十三) 違約罰則。
- (十四) 契約終止及解除。
- (十五) 其他經評估應列入契約約定之事項。

前項第十款合建開發完成之房地及車位，應按前項第九款權益分配比率分配。但投資人有將毗鄰土地納入合建開發基地之情形時，執行單位應考量基地合併後之效益，依非事業用不動產占合建開發基地之價值貢獻比例重新計算本署分配權益。

- 十、執行單位與投資人完成合建開發契約簽訂後，得出具土地使用權同意書予投資人，並應要求投資人就該非事業用不動產以外之私有土地及興建資金等合建開發契約所約定之信託財產辦理不動產開發信託，以確保合建開發案之執行。

前項不動產開發信託契約應由信託機構擔任起造人，並約定續建機制。交付信託之財產，至少包含合建開發基地（但不得包含本署非事業用不動產土地）、興建中或完工後之地上物及興建資金。投資人如有辦理預售，應併同將預售屋買賣價金交付信託。

- 十一、合建開發之房地價值於建造執照核發後，應委託三家不動產估價師事務所評估，並提送估價報告予執行單位，經執行單位審定通過後，以該三家不動產估價師事務所評估各戶房地價值之平均值，作為本署與投資人分配房地之依據，並與投資人簽訂分屋協議書。但合建開發簡易程序，執行單位得僅委託一家不動產估價師事務所評估。

除前項但書外，前項不動產估價師事務所得由執行單位及投資人各自委託一家，第三家以隨機方式自該非事業用不動產土地所座落之該縣市地區都市更新權利變換專業估價者建議名單選任，經執行單位同意後由投資人委託。如該縣市無都市更新權利變換專業估價者建議名單，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。

- 十二、執行單位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。

- 十三、執行單位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。