農田水利事業照舊使用土地與農田水利事業作業基金非事業用土地交換辦法草案總說明

依農田水利法第十一條第一項規定：「本法施行前提供農田水利會水利使用之土地，應照舊使用。」復依同法第二十三條第三項規定：「為籌措農田水利事業經費，第一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，不受國有財產法第二十八條、第四章及第六章之限制；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。各機關依法撥用者，應辦理有償撥用。」憲法法庭一百十一年憲判字第十五號判決主文並已揭示：「應照舊使用之土地，如屬人民所有，而未以租用、價購或其他方式取得權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，並於三年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源。」依據農業部一百十四年七月三十一日公告「農田水利事業照舊使用私人土地權源取得計畫」，為有效運用農田水利事業作業基金之非事業用土地（以下簡稱非事業用基金土地），以等值交換方式取得農田水利事業照舊使用之私有土地（以下簡稱照舊使用土地）權源，爰擬具「農田水利事業照舊使用土地與農田水利事業作業基金非事業用土地交換辦法」（以下簡稱本辦法）草案，其要點如下：

一、本辦法之法源依據。（草案第一條）

二、本辦法之適用範圍。（草案第二條）

三、本辦法用詞定義。（草案第三條）

四、照舊使用土地不得請求辦理交換之情形，及照舊使用土地所有權人提出書面請求時，應檢附之文件。（草案第四條）

五、非事業用基金土地不得辦理交換之情形。（草案第五條）

六、請求辦理土地交換之土地應符合之規定。（草案第六條）

七、管理處辦理初審作業項目應拒絕請求之情形。（草案第七條）

八、照舊使用土地之所有權人委託不動產估價師辦理查估之程序、費用負擔，及管理處查估小組審查之規定。（草案第八條）

九、農田水利署同意或拒絕請求之處理程序，與逾期未辦竣價值找補之效果。（草案第九條）

十、本辦法施行日期。（草案第十條）

農田水利事業照舊使用土地與農田水利事業作業基金非事業用土地交換辦法草案

條文	說明
第一條　本辦法依農田水利法（以下簡稱本法）第二十三條第三項規定訂定之。	本辦法授權依據。
第二條　農田水利事業作業基金非事業用不動產之使用、收益及處分，除以取得農田水利事業照舊使用私人土地為目的辦理土地交換者，應依本辦法規定辦理外，應依農田水利非事業用不動產活化收益辦法規定辦理。	一、為落實憲法法庭一百十一年憲判字第十五號判決意旨，有效運用農田水利事業作業基金之非事業用土地（以下簡稱非事業用基金土地），並依一百十四年七月三十一日農水字第一一四八〇五四四六七 A 號公告「農田水利事業照舊使用私人土地權源取得計畫」（下稱簡稱取得計畫），其中土地權源取得措施第四項作業基金土地等值交換，規劃以私經濟行政之土地等值交換方式取得農田水利事業照舊使用之私有土地（以下簡稱照舊使用土地）權源。 二、農田水利非事業用不動產活化收益辦法（以下簡稱活化收益辦法）第七條及第十六條第一款所規定作業基金土地得為辦理整界交換及圳路改道作業，以交換所有權方式，予以處分，其土地交換之立法目的及欲維護之法益，與本辦法分屬二事，為避免混淆，爰敘明以取得農田水利事業照舊使用私人土地為目的辦理土地交換者，應依本辦法規定辦理。
第三條　本辦法用詞，定義如下： 一、照舊使用土地：指本法第十一條第一項規定，於中華民國一百零九年十月一日前提供農田水利會水利使用，經農業部農田水利署（以下稱本署）列入照舊使用土地清冊之私有土地者。	一、照舊使用，指依農田水利法（以下簡稱本法）施行細則第二條規定，現況提供為水路使用之土地，應維持農田水利使用，並維持原土地提供使用關係。 二、依據取得計畫，照舊使用土地指依據本法第五條規定之農田水利設施範

二、非事業用基金土地：指本法第二十三條第一項規定由農田水利事業作業基金管理之非事業用土地。 三、交換：指照舊使用土地與非事業用基金土地之土地所有權相互移轉。	圍劃設公告作業為基礎，並輔以現場勘查、地籍套疊及測量作業，所建立之照舊使用範圍，以力求最小化照舊使用面積，維護私有土地所有權人之權益。另依據取得計畫，擬交換照舊使用土地之非事業用基金土地，應位於農田水利設施範圍外土地，並屬於活化收益辦法第二條規定之非事業用土地。爰訂定第一款及第二款之規定。 三、考量本辦法之交換係以取得照舊使用私人土地為目的，爰於第三款明定本辦法所稱交換之定義。
第四條　照舊使用土地所有權人，得以書面並檢附身分證明文件影本及切結書，向本署設置之灌溉管理組織(以下簡稱管理處)提出照舊使用土地交換非事業用基金土地之請求。 照舊使用土地有下列情形之一者，不得提出前項請求： 一、公共設施保留地。 二、已有租賃契約、設有他項權利或其他合法使用權。	一、第一項明定照舊使用土地所有權人得向農業部農田水利署設置之灌溉管理組織(以下簡稱管理處)，提出照舊使用土地交換非事業用基金土地之請求應檢附之文件，並於第二項規定，照舊使用土地有以下情形之一者，不得請求： (一)依都市計畫法第四十八條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」私有土地劃為公共設施保留地，應由各該事業機構或需地機關辦理土地徵收、購買，或以區段徵收、市地重劃方式取得。爰明定第一款不得辦理交換之照舊使用土地情形。 (二)照舊使用土地倘存有土地所有權人辦理出租情形，依據民法第四百二十五條規定，土地交換後承租人之承租權依然存在，尚無法對於水路使用之土地辦理實質管理或設施改善作業。另照舊使用土地倘已設定他項權利(如：抵押權、地上權等)或其他合法使用權，土地交換後對於水路使用之土地辦理實質管理或

	設施改善作業，即侵害他人他項權利或合法使用權，爰對於已有租賃契約、設有他項權利或其他合法使用權之照舊使用土地，於交換後將造成土地使用紛爭，爰明定第二款不得辦理交換之照舊使用土地情形。 二、依憲法法庭一百十一年憲判字第十五號判決意旨及取得計畫，本辦法係以私經濟行政之土地等值交換方式取得照舊使用土地，以取得土地使用權源之措施，人民無法主動請求，爰管理處拒絕申請人提出照舊使用土地交換非事業用基金土地之請求，屬要約經拒絕，非屬行政處分，不得提起行政救濟。
第五條　辦理交換之非事業用基金土地，不得有下列情形之一： 一、已有活化收益或撥用計畫。 二、公共設施用地。 三、依法不得為私有之土地。 四、屬於都市計畫區之住宅區、商業區或工業區土地，或非都市計畫區內甲、乙、丙或丁種建築用地。但與申請交換照舊使用土地屬同一都市計畫範圍內相同之前揭使用分區土地者或非都市土地同一土地使用地類別者，不在此限。 五、經評估有單獨或與毗鄰土地合併辦理活化收益之需要。 六、已有租賃契約、設有他項權利或其他合法使用權。但照舊使用土地所有權人為承租人或他項權利人，不在此限。 七、已提供兼作使用。但照舊使用土地所有權人為兼作使用人，且無其他人申請兼作使用者，不在此限。	一、本法第二十三條第三項規定略以，為籌措農田水利事業經費，農田水利會改制後資產由國家概括承受，資產之使用、收益及處分均以活化收益方式辦理，其他機關有使用需求者，應有償撥用，爰於第一款明定。 二、依都市計畫法第五十二條規定：「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。」，爰明定第二款不得辦理交換之非事業用基金土地情形。 三、依土地法第十四條第一項規定：「下列土地不得為私有：一、海岸一定限度內之土地。二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。五、公共交通道路。六、礦泉地。七、瀑布地。八、公共需用之水

	源地。九、名勝古蹟。十、其他法律禁止私有之土地。」，爰明定第三款依法不得為私有之土地不得辦理交換之非事業用基金土地情形。 四、考量都市計畫區內住宅區、商業區或工業區土地、位於非都市計畫區內甲、乙、丙或丁種建築用地，以及經評估具單獨或與毗鄰土地合併辦理活化收益需要之土地，為辦理活化收益，以達籌措農田水利事業經費之目的，爰明定第四款及第五款不得辦理交換之非事業用基金土地情形。另考量實務中，同一都市計畫範圍內相同使用分區或非都市土地同一土地使用地類別之鄰近土地相互交換，可增進土地開發效益，爰但書明定得與照舊使用土地辦理交換。 五、已設有租賃、他項權利或其他合法使用權、兼作使用之土地，倘交換供他人使用，將造成土地使用之紛爭，爰明定第六款及第七款不得辦理交換之非事業用基金土地情形。惟照舊使用土地所有權人為承租人、他項權利人或兼作使用之使用人，尚無前揭之使用爭議，爰但書明定不在此限。
第六條　前二條請求辦理土地交換之土地，並應符合下列規定： 一、使用照舊使用土地與管理非事業用基金土地，均為受理請求之管理處所管轄。 二、照舊使用土地公告現值總額，達非事業用基金土地之當期公告現值總額之百分之八十至百分之一百二十之間。	一、為避免非屬管理處轄管照舊使用土地與非事業用基金土地之土地交換造成紛爭，爰於第一款規範使用照舊使用土地與管理非事業用基金土地之管理處，非屬同一管理處時，不得提出交換請求。 二、為避免申請交換案件之土地價值差距過大，造成後續委託估價師事務所估價之經費負擔，以及管理處查估小組審查之行政負擔，爰參考「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」有關價值相等、國私有土地價差之限制及處理方式之有關規定，於第二款明定以交換土地之公告現值總額之差距，作為初審作業之要件。

第七條　管理處辦理初審作業，有未符前三條情形之一者，應拒絕其請求。	一、明定照舊使用土地與非事業用基金土地交換之初審作業、項目及未符合之處理方式，說明如下： (一)照舊使用土地及非事業用基金土地應符合第四條及第五條規定。 (二)為避免非屬管理處轄管照舊使用土地與非事業用基金土地之土地交換造成紛爭，未符合第六條第一款規定，使用照舊使用土地與管理非事業用基金土地之管理處，非屬同一管理處時，應拒絕其請求。 (三)為避免申請交換案件之土地價值差距過大，恐無法土地價值相等之容許範圍，造成後續委託估價師事務所估價之經費負擔，以及管理處查估小組審查之行政負擔，爰參考「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」有關價值相等、國私有土地價差之限制及處理方式之有關規定，明定符合第六條第二款規定，以交換土地之公告現值總額之差距，作為初審作業之要件。 二、依憲法法庭一百十一年憲判字第十五號判決意旨及取得計畫，本辦法係以私經濟行政之土地等值交換方式取得照舊使用土地，以取得土地使用權源之措施，人民無法主動請求，爰本署拒絕照舊使用土地交換非事業用基金土地之請求，屬要約經拒絕，非屬行政處分，不得提起行政救濟，併予說明。
第八條　經管理處依前條規定辦理初審作業通過之案件，照舊使用土地之所有權人應依下列規定，辦理土地交換價值查估作業；查估費用，由農田水利事業作業基金負擔： 一、由照舊使用土地之所有權人自非事業用基金土地所在直轄市、縣（市）政府公告之都市更新權利變換專業估價者建議名單中，指定委託一家不動產估價師事務所，	一、管理處初審作業通過之要件，照舊使用土地之所有權人委託不動產估價師事務所辦理土地交換查估作業之程序及費用支應，於第一項明定。 二、考量照舊使用土地與作業非事業用基金土地辦理交換，實務執行確實難以尋找價值完全相等之土地，爰參考「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」有關價值相等、國私有土地價差之限制及處理方式之相關規定，於第二項第一款明定照舊使用土地與非事業用基金土地價差

辦理土地交換價值查估作業。 二、非事業用基金土地所在地無前款專業估價者建議名單，應由照舊使用土地之所有權人自鄰近直轄市、縣(市)政府公告之前款專業估價者建議名單中，指定委託一家不動產估價師事務所。 依前項規定辦理之土地交換價值查估結果，由管理處依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第十七條第一項所設之查估小組審查後，依下列規定辦理： 一、照舊使用土地價值為非事業用基金土地價值百分之八十至百分之一百二十之間者：製作照舊使用土地與非事業用基金土地擬交換清冊報本署核定。 二、照舊使用土地價值未達非事業用基金土地價值百分之八十或超過百分之一百二十者：拒絕其請求。	之限制為相差百分之二十以內，以兼顧照舊使用土地之所有權人權益及基金之財務平衡；並於第二項第二款明定未符合前款規定者，拒絕其請求。
第九條　管理處依前條第二項第一款規定報本署之照舊使用土地與非事業用基金土地擬交換清冊，由本署依下列規定辦理： 一、同意核定者：將案件函復管理處，由管理處通知照舊使用土地之所有權人限期辦竣價值找補；逾期未辦竣者，拒絕其請求。 二、拒絕請求者：將案件退回管理處，由管理處通知照舊使用土地之所有權人。	管理處製作交換清冊報本署核定及本署同意或不同意請求之案件，管理處後續處理流程及相關程序，分別於第一款及第二款明定。
第十條　本辦法自發布日施行。	本辦法施行日期。