

行政院國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場 「如何辦理土地管理及利用，以增加農場營運收益」

壹、研究主旨與目的：

本場設立伊始，遵奉國家安置退除役官兵政策，輔導退役榮民從事農漁牧生產，使能成家立業，安定社會，且帶動地方繁榮；由於時代與環境變遷，於民國 78 年至 89 年間配合政策辦理農地放領完竣後，依行政院國軍退除役官兵輔導委員會頒規定自 91 年度起轉型為自給自足自負盈虧之事業機構。

因受國際化、自由化的影響及為貫徹行政院國軍退除役官兵輔導委員會農場經營政策，迎應當前總體環境情勢，加強妥善運用現有土地資源、特性及條件，以發揮土地資源效益，提昇農業競爭力，改進農業經營措施，吸收民間企業營運之經驗，審慎辦理各項委託經營招標、訂定契約及履約督導機制等事宜；朝向拓展多角化經營，以增加收益，達成自給自足邁向永續經營之目標。

貳、研究問題之緣起、背景、範圍：

行政院國軍退除役官兵輔導委員會（以下簡稱輔導會）早年經營之土地來源，除依法撥供退除役官兵就業所需之土地外，如已辦理土地總登記者，依土地法第 26 條之規定辦理撥用，如為海埔地、林班地、原野地、廢河川及其他尚未依法測量登記之荒地，則由政府各主管機關先劃定範圍，陳請行政院核准後交由輔導會開墾使用，俟完成土地開發辦妥測量登記後，再交由輔導會管理、放領。

基此，輔導會為輔導退除役官兵從事農業生產，訂頒「開發農地放領辦法」乙種，於 57 年 8 月 8 日奉行政院核定在卷，其間歷經三次修正，直至 77 年 12 月 27 日間奉行政院核定將開發之農地，放領進墾滿十年且志願繼續從事農產之現耕場員。嗣因「行政程序法」於 90 年 1 月 1 日施行，因本辦法係屬職權命令，故於 91 年底自動失效，輔導會於 92 年 1 月 10 日廢止「開發農地放領辦法」停止放領。

輔導會為妥善運用放領後之剩餘土地，並配合政府擴大

經營規模政策，於 80 年間將放領後之一公頃以下零星土地，由農場規劃為若干單位，尋求毗鄰之農場場員共同經營。另為有效利用農場現有土地資源，於 94 年訂定「農場辦理合作或委託經營管理作業規定」，將可與民間合作或委託經營之土地，規劃辦理委外或合作經營案。

本場經管土地北自新北市淡水區、南至雲林縣麥寮鄉，多達 10 縣市，分佈範疇廣大，管理不易，加上農場早年土地業務移交未盡落實，後期接管土地業務人員均非專業人士，欠缺專業土地管理知識，又在配合政府組織精簡狀況之下，迅速接管簡併、裁撤單位之財產，均無實地逐筆詳予指界、鑑界、交接，造成接管土地界址混淆不清。

且早年經管之土地，其產籍資料未能進行科學化、電腦化管理，導致產生下列狀況：

- 一、產籍資料與現地實際狀況不盡相符。
- 二、書面式的帳籍管理易生破損和遺失情況，造成土地失管。
- 三、產籍管理所蒐集之資料多屬靜態式資料，無法滿足動態性、積極性管理之需求。
- 四、產籍資料未能與地政機關之資料庫進行同步連結，衍生經管土地被占用或遺失之狀況。

產籍資料是否正確，其方法在於「管理」，管理之基礎乃建立於完整確實之資料，確切的產權，始可免除失管落管，復有健全之法令與完善之管理，才有正確資源提供農場做永續發展成長的標的，故清理土地成為農場最重要的一環。

參：研究方法與過程：

一、落實土地產籍資料：

- (一)、落實資訊化管理：至地政機關申請農場經管之不動產登記謄本及總歸戶（如附錄 1），逐筆核對土地清冊資料，藉以釐正、有效的控管轄管區內土地產籍資料、避免漏管。再針對經管之國有土地，請領地籍圖謄本、都市計畫分區使用證明等相關佐證文件，並運用輔導會財產管理電腦系

統，建立農場經管之土地產籍資訊，以達產籍科學化管理之目標。

- (二)、填製清查表(清冊)，如附錄 2，依各縣市、鄉鎮、段別在地籍圖上標示圖註，如附錄 3，逐筆實地查對勾稽紀錄。運用航空照相及衛星定位勘測系統，核實掌握土地現況，如確有界址不清之處，則向轄管地政機關申辦鑑界。

二、積極管理防範危安：

- (一)、定期巡查：本場經管之國有土地數量龐大且散置多縣市，為避免被不肖份子違法使用，因此必須定期巡查拍照紀錄，如附錄 4，以防微杜漸，處理事態於初萌。
- (二)、減少管理標的：農場土地管理人力有限，對無法利用而閒置之土地，經清理檢討後應循依變更非公用財產程序辦理，以減少管理標的，利於集中資源有效管理。
- (三)、通知占用機關辦理撥用：為國有土地符合管用合一原則，將已既成公共設施(道路、排水溝渠…)之用地，函請用地機關限期辦理撥用，俾以依其法規使用維護，如用地機關不配合辦理時，則循依變更非公用財產程序，函報財政部國有財產局依法處理。
- (四)、被占用、占建土地，循依是否尚需公用分別處理，無須公用且符合財政部 97 年 4 月 11 日台財產接字第 09730002153 號令修正「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」承租要件者，農場將該等土地變更為非公用財產撥交財政部國有財產局依法接管處理；否則，尋求法律途徑處理。

三、活化運用閒置土地：

妥善活化利用經管土地，為最有效的管理方法，凡可規劃與民間辦理委託經營利用之土地，即依政府採購法相關規定辦理上網公開招標或議價程序後，簽約、法院公證、建立委託經營一覽表(如附錄 5)，一則利於有效的掌控契約、避免空窗期，二則盡地利助農場自給自足率及國家經濟發展，三則避免閒置滋生占用、維持土地永續使用之目的。

肆、研究進度：

一、土地管理作業控管及稽核流程，如附錄 6：

二、辦理委託經營作業流程：(招標流程如附錄 7、契約如附錄 8)

(一)、凡可與民間辦理委託經營開發利用之土地，依其土地使用分區類別編定，再配合農、水路分隔、區位等條件，劃分標區，繕造土地清冊，繪製位置圖並訂定經營項目、契約、投標須知等招標文件，簽請場長同意後，據以辦理後續行政作業。

(二)、委營案權利金之底價，係參酌該土地當期公告地價租金金額，審慎評估考量該地區環境、經營項目、作物種類、產值等種種因素訂定，於開標當日前簽奉場長同意後，依規定辦理公開招標開標或議價程序。

(三)、完成開標、決標作業後，本場與委營案廠商辦理簽約時，即同時辦理法院公證及土地點交事宜(如附錄 9)，註明委營點交土地、地上物現況(含農作物，設施…等)，並由委營案廠商簽名具結點收。

三、權利金收入作業控管及稽核情形流程表，如附錄 10。

(一)、本場於每個月最後之星期二召開場務會議，由會計室書面列出下月份應收款之廠商及三個月後屆滿期限之合營廠商，針對即將屆滿之合營案，提前展開招標前置作業程序。

(二)、本場合營案均列入屆期管制表，每月核查，避免產生空窗期，如附錄 11。

伍、研究發現及效益：

一、為有效減輕農場土地管理成本及人力，積極清理經營之國有土地，於本(100)年度將毋庸公用之土地循變更非公用財產程序，完成撥交財政部國有財產局接管者，計有 11 筆，土地面積 0.458342 公頃。

二、因農場業務需求於本(100)年度順利完成有償撥用桃園縣桃園市三元段 438、453-1 地號等 2 筆土地，面積 140.3 平方公尺，並於完成撥用次日起，將該 2 筆土地併入鄰地契約收取權利金，以達有效管理與利用所經營

之土地，發揮土地最高之效用。

- 三、至 100 年底，本場已完成委託經營計 46 案，合計面積 150.950656 公頃，綜前委託合作經營事業總收益約參仟萬餘元，扣除事業支出、稅金、折舊及年度所需行政管理費用後，農場可達自給自足目標。

陸、討論

- 一、早年農場承辦土地管理人員更迭，不諳法令規章，常在摸索中進行，導致徒勞無功，復部份主管未加重視，欠缺主動積極協助，對所屬遭遇困難，未採取有效支援，任其拖延，此係造成懸案之主因。
- 二、土地管理相關法令甚多，而實務作業上亦有諸多阻力，作法上就需經過更多磨練，始能順利完成任務；良好之土地管理人員，必須深入瞭解各項有關法令，而以最細心和踏實態度去處理各項艱鉅的業務，始能積極執行土地管理制度，以促進土地能更盡其利，發揮最大之功能爭取農場最優異之經營績效。

柒、結論及建議

土地管理首重於基本資料之建立，清理經營之國有土地是農場面對的艱辛困難的挑戰，因為土地問題是一個複雜的社會問題，公有土地的利用更涉及到社會公平與經營效率必須兼顧等諸多政策面、執行面及法律面的問題，在在考驗著本場經營團隊。

而農場的發展必須與產業環境相配合，在特定的結構條件下，演化出多種型態的委託經營關係；目前本場在收入固定環境下，均能與合營廠商保持良好溝通、互動關係，密切注意合營廠商經營財務狀況，協助並了解廠商營運上之需求，防制發生中途解約情事，導致影響農場營運收入、及衍生契約空窗期損失，以達到永續經營目標。

附錄 1

管理者歸戶清冊

製表日期：2011/4/15 上午 09:22:54

統一編號：13287040 姓名：行政院國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場 住址：新竹縣新豐鄉青埔村6鄰80號

土地所在地	市縣市	鄉鎮市區	段小段	地號	面積(平方公尺)		權利範圍
地政事務所				建號	門牌		權利範圍
				地/建號	權利種類	登記次序	債權(權利)範圍
臺北市建成地政事務所	臺北市	萬華區	青年段二小段	0526-0000	399	0001	1 分之 1
臺北市建成地政事務所	臺北市	萬華區	青年段二小段	0527-0000	44	0002	1 分之 1
臺北市建成地政事務所	臺北市	萬華區	莒光段一小段	0311-0008	2	0002	11688 分之 4453
臺北市建成地政事務所	臺北市	萬華區	莒光段一小段	0311-0009	2	0002	11688 分之 4453
臺北市建成地政事務所	臺北市	萬華區	青年段二小段	02957-000	富民街 1 0 1 號	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0364-0000	306.53	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0374-0000	599.11	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0384-0000	7840.43	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0396-0000	4292.95	0002	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0397-0000	5798.85	0002	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0399-0000	227.2	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0400-0000	6474.68	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0426-0000	962.57	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0441-0000	189.25	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0442-0000	9338.45	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0461-0000	1331.56	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0466-0000	1143.83	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0467-0000	530.34	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0468-0000	114.31	0001	1 分之 1
臺中市大甲地政事務所	臺中市	外埔區	永豐段	0471-0000	203.04	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	0921-0000	97	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	0921-0001	17	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	0923-0000	90	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	1016-0000	5	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	1016-0001	902	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	1016-0002	158	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	1016-0003	1855	0001	1 分之 1
臺中市清水地政事務所	臺中市	清水區	銀聯段	1016-0004	17	0001	1 分之 1

附錄 2

行政國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場經營公有土地調查清冊(新竹區)

資料時間：100年5月30日

項次	土地標示								土地使用現況					建議處理方式					備註	
	縣市	鄉鎮市區	地段	小段	地號	地目	面積(m ²)	權利範圍	使用分區	地上物	一般公用	合作經營	閒置	被占用	使用面積(m ²)	維持現狀	合作經營	交國產局		排除收回
1	台北	萬華	青年	二	526	田	399	全部	住宅區	富民路展售中心1-5樓(建號2957號)	√				1419.07	√				愛特多肉品有限公司
2	台北縣	淡水鎮	望高樓		758	建	486.24	全部	住宅區	BTO案用地	√					√				富悅公司
3	台北縣	淡水鎮	望高樓		762	旱	2808.49	全部	住宅區	BTO案用地,淡海路171號	√					√				富悅公司
4	台北縣	淡水鎮	望高樓		763	建	1330.23	全部	住宅區	(建號0915)	√					√				富悅公司
5	台北縣	淡水鎮	望高樓		764	建	119.04	全部	道路用地	道路	√					√				
6	桃園縣	桃園市	三元段		223	建	291.59	全部	工業區	建號5地號	√					√				德川
7	桃園縣	桃園市	三元段		224	建	233.03	全部	工業區	建號5地號	√				建號5,2層樓,總面積	√				德川
8	桃園縣	桃園市	三元段		225	建	833.84	全部	工業區	建號5地號	√				3920.57	√				德川
9	桃園縣	桃園市	三元段		226	建	1592.76	全部	工業區	建號5地號,污水處理廠	√					√				德川

附錄 3 地籍圖



附錄 4

行政院 <small>國軍退役官兵輔導委員會</small> 彰化農場土地及建物巡查紀錄				
日期	年	月	日	檢查人
土地標示 (建物名稱座落)				
土地建物界樁清 點查看情形				
現地缺失 處理情形				
擬辦				
主管意見				
首長批示				

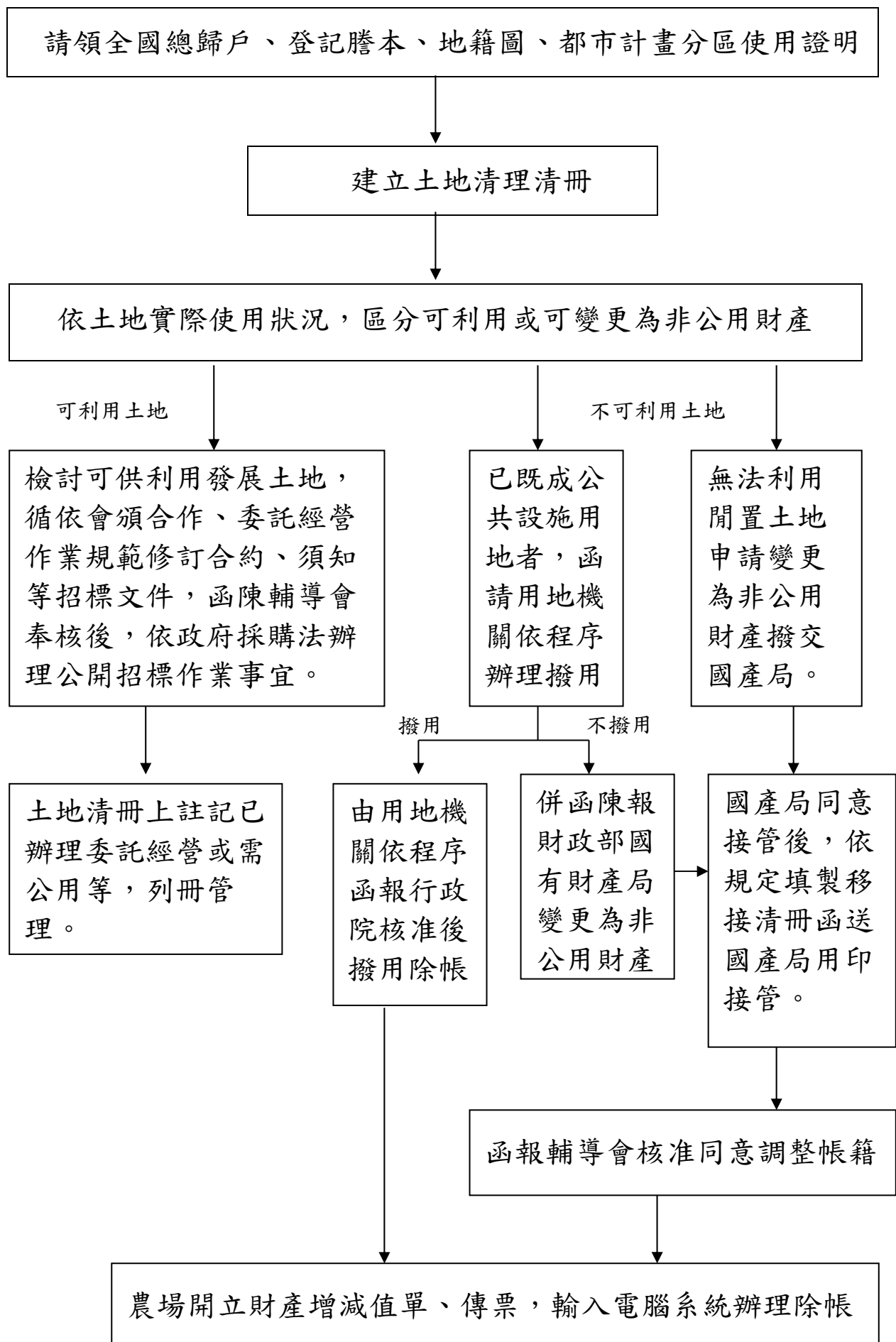
附錄 5

行政院國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場辦理合作或委託經營一覽表

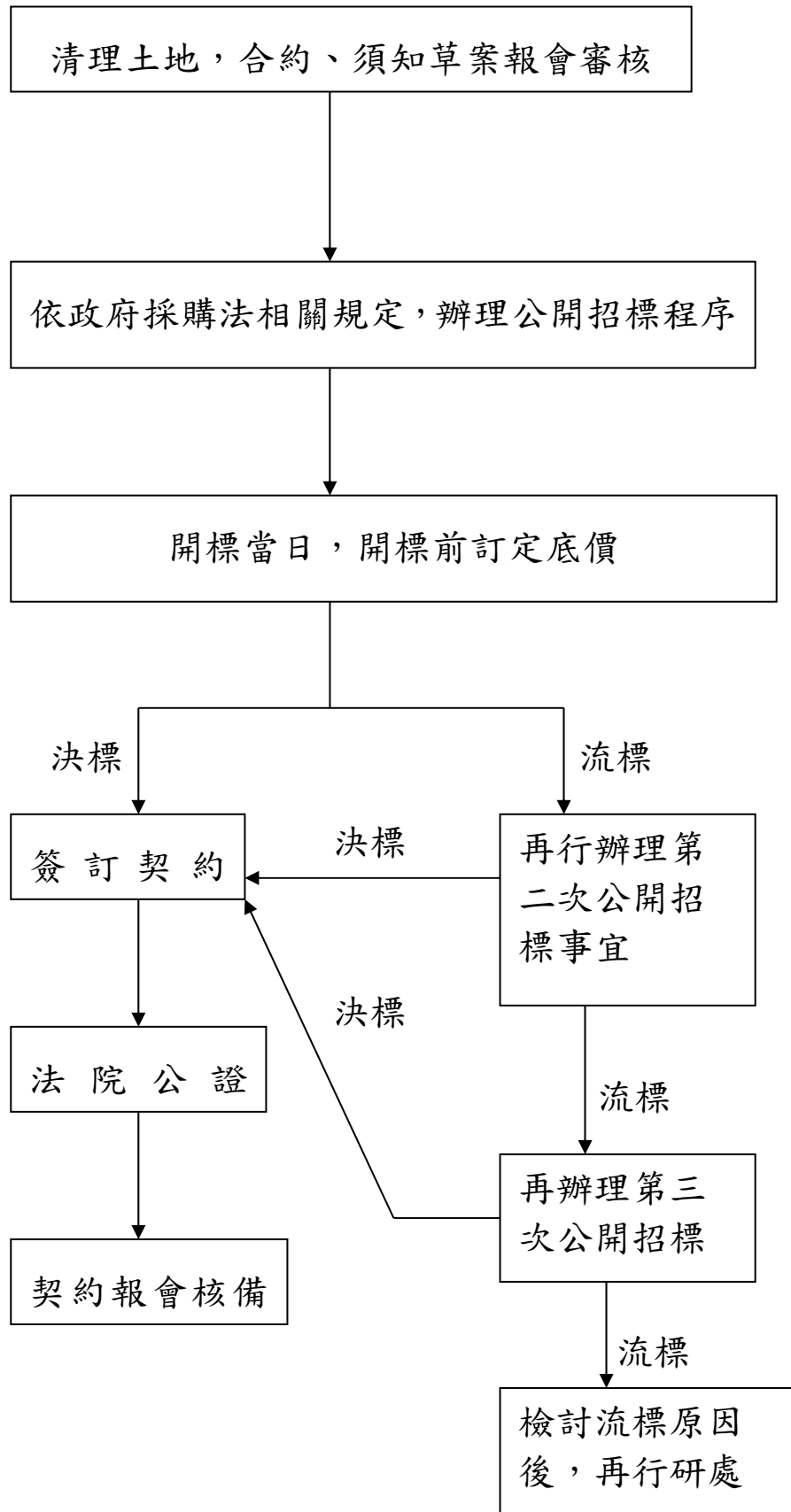
資料日期：100 年 8 月 31 日

編號	經營項目	土地標示				使用面積 (公頃)	公告地價	公告日期	建約是否 經核准 訂	合約推估金額(元)			經營權利 金繳納方 式	標的	電話	備註
		縣市	鎮市	段別	地號					公告地價	公告日期	是否 核准				
1	觀光遊憩 休閒	台北	淡水	望高樓	734	0.048624	0.048624	94.06.01- 114.05.31	√	3,000,000	觀光遊憩業 以年費管理費及 抽成進法方式 計算,每年最低 40萬5000元,達 成成本轉列特 許權收入,26 萬9908元	4,778,908	年 費	彰化市自強路 561號2樓	02-28051018 0953596342	有經營的 保證企業 通內供合 約期滿後 無經營者 任時,公稱 無意退還
	觀光遊憩 休閒	台北	淡水	望高樓	782	0.288849	0.288849									
	觀光遊憩 休閒	台北	淡水	望高樓	768	0.133023	0.133023									
2	農林牧漁 三牧場中心	台北	萬華	青年路 2-小段	5296	0.40399	0.03366	99.3.1- 103.2.28	=	1,000,000	13,248,000	3,312,000	月 租	臺北中區民權路 101號	0912002367	
	農林牧漁 三牧場中心	台北	萬華	青年路 2-小段	5277	0.00444	0.00444									
3	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	5892	0.041183	0.041187	97.12.18- 101.12.17	√	100,000	1,400,000	250,000	=	桃園市龍舟街 183號	0955005150	
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	5901	0.074932	0.074367									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	5922	0.022683	0.024624									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	6091	0.118008	0.118008									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	6035	0.144049	0.144049									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8092	0.014032	0.014032									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8097	0.041797	0.041797									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8094	0.047152	0.047152									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8055	0.178668	0.178668									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8048	0.013349	0.013349									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8018	3.189269	0.144069									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8105	0.018439	0.018439									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8111	0.394815	0.394815									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8113	0.104866	0.104866									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8114	0.000038	0.000038									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8117	0.151787	0.151787									
	養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8118	0.014123	0.014123									
養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8117	0.018109	0.018109										
養蠶業	桃園	桃園	雙龍	8553	0.073840	0.073840										
養蠶業	桃園	桃園	雙龍	924	0.018789	0.018789										
養蠶業	桃園	桃園	雙龍	924	0.034850	0.034850										
4	休閒遊樂 觀光冷浴 會館	桃園	桃園	三光	204內	0.023103	0.028820	97.8.22- 101.8.21	√	479,200 定存單	6,392,910	1,098,160	=	桃園市大馬路 63號	05-3316191	
	休閒遊樂 觀光冷浴 會館	桃園	桃園	三光	205內	0.081386	0.034025									
	休閒遊樂 觀光冷浴 會館	桃園	桃園	三光	229內	0.118276	0.042875									
5	牧畜養殖場	桃園	桃園	三光	202	0.169771	0.018	99.10.16- 104.10.15	√	280,000 定存單	2,500,000	500,000	=	桃園市大馬路 63號	0985192912	
	牧畜養殖場	桃園	桃園	三光	223內	0.004409	0.04395									
	牧畜養殖場	桃園	桃園	三光	224內	0.027805	0.0369									
	牧畜養殖場	桃園	桃園	三光	252	0.399480	0.016002									
6	休閒遊樂 觀光冷浴 會館	桃園	桃園	三光	211內	0.269703	0.031001	99.10.16- 104.10.15	√	709,000 定存單	7,940,000	1,500,000	=	桃園市大馬路 63號	0985192912	
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	252內	0.160771	0.141771									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	256	0.817429	0.017429									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	257	0.448448	0.048449									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	258	0.038228	0.038220									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	259	0.171529	0.171520									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	332	0.011578	0.031578									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	333	0.114944	0.114944									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	335	0.072081	0.024081									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	336	0.242881	0.042881									
	休閒遊樂	桃園	桃園	三光	337	0.025088	0.031888									
	7	觀光遊樂 觀光冷浴 會館	桃園	桃園	三光	253內	0.046609									
觀光遊樂		桃園	桃園	三光	254內	0.017881	0.018003									
觀光遊樂		桃園	桃園	三光	224內	0.021383	0.014883									
觀光遊樂		桃園	桃園	三光	225內	0.082384	0.048339									
觀光遊樂		桃園	桃園	三光	226內	0.100276	0.118881									
觀光遊樂	桃園	桃園	三光	255內	0.020980	0.011003										

附錄 6 土地管理作業控管及稽核流程



附錄 7 辦理委託經營作業流程圖



附錄 8

行政院^{國軍退除役官兵輔導委員會}彰化農場農作物委託經營契約書草案

行政院國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場(以下簡稱機關)，為從事種植農作物及提高土地利用效益，爰與○○○○(以下簡稱廠商)辦理委託經營有關事宜，經雙方同意訂定契約條款如下：

第一條 總則

一、機關提供座落於○○市○○區○○段 441、442、461 地號等 3 筆土地，面積○○公頃(詳如地籍圖標示之位置及範圍)，作為雙方辦理本契約委託經營之使用，其所有權仍屬機關所有。

二 廠商不得辦理非屬本契約約定之工作與業務。

第二條 委託期間

自民國 100 年○月○日至民國 105 年○月○日止，為期 5 年。

委託期間內，如廠商因種植農作物需要延長委託期間，應於合約期滿 90 日前以書面申請，於徵得機關同意後，得自委託到期日延長之，延長期限最長不得超過 90 日，且以一次為限。延長委託期間依比率計算經營權利金並先行繳付之。

第三條 種植種類

委託種植農作物以牛蕃茄、小黃瓜、洋香瓜等高經濟農作物幼苗等各項合適農作物為主(但得因實際需要實施輪作或間作)。各種作物之種類及種植面積，由廠商依市場供給需求及經濟效益定之。

第四條 委託物之交付及經營收益費用之負擔：

一、機關應於廠商給付經營權利金及履約保證金後，將土地及給水設施就現狀點交與廠商。點交後如有被侵占情事，由廠商自理，並負擔費用排除之。廠商不得藉故要求延緩第十三條、第十四條之繳款時間。

二、廠商於受領土地、管理房舍後，應即辦理將土地保留原有地貌、地物，自行於地上搭架活動帷幕設施並規劃作物，種植時介質離地高架、使用養液滴灌栽培高經濟農作物、產銷履歷通過安全作物驗證等一切生產管理作

- 業，以及作物之收穫與銷售。廠商就受託經營土地，應即辦理前述種植等一切管理作業，委託期間之一切相關費用皆由廠商自行負擔，採收收益亦歸屬廠商。
- 三、廠商辦理前項作業應接受機關督導。機關應指派現場督導人員 1 名，不定期會同廠商巡視委託之實際情形及製作督導紀錄，並負責辦理委託經營之協調事宜。
 - 四、廠商就種植需要之土地整理、溝渠、水電之新設或修理等費用，皆由廠商負擔。
 - 五、廠商就受託經營所得衍生之稅賦雜費（含地價稅），概由廠商負責。
 - 六、為使本案委託經營農作物能改良生產及提高土地利用效益，機關得邀請學者專家協助指導，並不定期提供病蟲害防治、農藥或肥料之選擇與施用及參與經營管理、行銷等研討會等資訊給廠商參酌。

第五條 注意義務

- 一、受託期間廠商應負責維護整修，用電設施及水土保持、環境保育及清潔等工作，且不得改變土地之地形及地貌或有危及結構安全之情事，尤應竭力防止有礙土地公共安全之情事發生之責，委託期滿如有損壞應整修堪用後，歸還機關，廠商不得要求任何收費或補償。
- 二、廠商對現有地形地物，應負責保持完整美化。如需改變、整修現有外觀，應徵得機關同意後辦理，其所有投資經費由廠商全額負擔。委託經營期間應注意安全，如有意外傷亡事故，悉由廠商負全責。
- 三、排水溝、洩溝、涵管等相關之排水系統及設施等如有堵塞，廠商應即清理，並保持暢通以利排水，且不得任意丟棄廢物，使用之空瓶、空罐或包裝簍、袋等應集中處理，不得造成污染。
- 四、廠商因種植需使用農藥、肥料，應依照農漁政單位訂頒之相關規定使用，嚴禁使用禁用之農藥、未經發酵之有機肥料。
- 五、廠商不得將本契約土地經營權之一部或全部轉包(租、借)予第三人經營。
- 六、廠商不得以本契約之權利或標的物對第三人舉債或作為

設定抵押、擔保等其他處分行為。

七、廠商生產作業如遇天然災害時，依地方政府規定申請災害救助，機關僅提供與本契約相關之證件協助廠商，申報手續及實際災損悉由廠商自行負責，如未獲准地方政府機關救助，機關不負任何責任。

八、廠商對受僱勞工權益、保障等，應參照勞工基準法相關規定辦理，例如工資、各項強制保險、提繳勞工退休金及僱用身心障礙者；屬原住民地區，則依原住民工作權保障法相關規定辦理。

廠商若因違反前列注意義務而涉及刑事或行政、民事法令責任者，承諾負擔一切法律責任。又若造成機關損害時，並願擔負損害賠償之責。機關並得依本契約第十七條處理。

第六條 保管義務

機關提供之土地，廠商應盡善良管理人之注意，除因天災事變等不可抗力之事故受毀損、滅失外，因廠商之故意或過失毀損、滅失者，廠商應負修繕或賠償責任。

第七條 土地使用限制

廠商受託使用本契約土地，不得妨礙阻擾相鄰其餘農場土地現有農、水路之功能。且於不變更地形、地貌且經地方主管機關核准後始得進行整地。其地上石礫及所挖掘之土方、砂石屬機關所有，不得運出或出售，並應依機關指定之地點及方式堆置，如需填土時，應以無污染之土壤回填之，所發生費用概由廠商負責。

第八條 賠償責任

廠商受託經營期間，依本契約應負擔之責任並及於廠商於本契約之代理人、受僱人、受任人、承攬人，或其他履行輔助人，對機關負責。

第九條 查驗辦法

機關得不定期查驗廠商有無遵守第五條注意義務、第六條保管義務及第七條土地使用限制。如廠商違反前述條款，除應依政府相關法規處理外，並得依第十七條違約終止事由處理。

第十條 水、電等雜項費用負擔

- 一、廠商於受託期間就受託經營事務所使用之水費、電費、電話費及其他雜支費用，由廠商支付。
- 二、廠商若因欠繳前項費用而使機關蒙受損害，應由廠商負責賠償。

第十一條 增添設施

廠商辦理種植一切管理作業，如需工棚(應符合農業發展條例規定)、給水排水及其他設施，必須徵得甲方書面同意後始得設置，並於委託期滿時自行清除。如需興建永久性固定設施，廠商應以書面提出，由機關報請行政院國軍退除役官兵輔導委員會同意並經相關主管機關核准後始得興建，且應以機關名義起造，所需費用由廠商自行負擔。

第十二條 本契約期間，廠商不得要求設定地上權及辦理土地使用分區變更。

第十三條 經營權利金

- 一、廠商在受託經營期間應給付機關經營權利金新臺幣○萬○仟○佰○拾○元整(含營業稅)。可分5年(5次)給付，每年(次)應給付新台幣○萬○仟○佰○拾○元整。
- 二、經營權利金若分年(分次)給付者，廠商應於簽約後15日內給付第1年(第1次)之經營權利金，次年(下一次)之經營權利金則於前1年(前1次)屆滿後30日內給付。
- 三、經營期間，廠商不得提出減免經營權利金之請求。如有經政府有關主管機關認定宣布之不可抗力災害，如地震、颱風、水災、災旱等，得經雙方協議，按損失狀況核減當期經營權利金。
- 四、經營權利金之給付，以現金、郵政匯票、金融機構簽發之本票或支票為限，如以現金給付且金額超過二十萬元者，應直接電匯入農場指定帳戶(台灣土地銀行湖口分行，戶名：彰化農場401專戶，帳號：052-056-030131)；如以金融機構之本行本票或本行支票繳納者，應為即期並以機關為受款人。
- 五、廠商逾期給付經營權利金者，每逾一日以當期經營權

利金百分之 0.5 計算遲延利息。廠商逾期滿三十日仍未給付經營權利金者，機關得逕行終止契約，並沒入履約保證金。

第十四條 履約保證金

- 一、廠商於決標後十日內應與機關簽訂本契約，並應給付機關經營權利金總額百分之十(即〇萬〇仟〇佰〇拾元整)作為履約保證金。以擔保廠商應付機關之違約金、損害賠償，及其他依約應付之任何費用之給付責任。
- 二、履約保證金之給付，得以現金（依指定匯入農場帳戶台灣土地銀行湖口分行，戶名：彰化農場 401 專戶，帳號：052-056-030131）、郵政匯票、金融機構本行本票或支票、保付支票（抬頭應書名：「彰化農場 401 專戶」後並予劃線）、無記名政府公債、設定質權（本場為質權人）之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（本場為受益人）繳納等方式為之。總履約保證金金額在新臺幣五萬元以下者，亦可以現金繳至彰化農場出納。
- 三、契約期滿或終止契約時，若廠商對機關無賠償責任，且繳清經營期間應付之各項費用並履行本契約約定全部條款後「包括交還受託經營之土地」，機關始無息返還履約保證金。
- 四、廠商有下列情形之一者，其所繳納之履約保證金及其孳息不予發還。
 - (一)、偽造或變造契約或履約相關文件者。
 - (二)、因履約犯政府採購法第八十七條至第九十二條（圍標、綁標、洩密、脅迫）之罪，經判決有確定者。
 - (三)、不履行契約或因可歸責於廠商之事由，致終止或解除契約者。
 - (四)、有政府採購法第五十條第二項前段追償損失之情形者。
 - (五)、違反政府採購法第五十九條第三項致終止或解除合約者。
- 五、本契約有效期間，若有扣繳情形發生，廠商應予補

足。

第十五條 變更契約內容

- 一、有下列情形之一者，機關得於情事發生後三十日內以書面提出變更契約之請求：
 - (一)、法令有變更者。
 - (二)、委託內容經機關評估有變更之必要者。
 - (三)、其他相關因素影響本契約之執行者。
- 二、廠商接到機關前項變更契約之請求後，應於三十日內以書面答覆是否同意。廠商答覆不同意契約之變更或逾期未答覆同意者，機關得終止契約，經營權利金則按委託期間之比例返還。

第十六條 終止契約

有下列情形之一者，機關得於 90 日前通知終止本契約。經營權利金則按受託經營期間之比例返還。

- 一、機關因開發、利用，或為配合政策之需要自行使用土地，而有收回土地之必要者。
- 二、受託經營之原因消滅或法源依據有修正或廢止者。
- 三、都市計畫或土地之用途變更者，已不適用原契約用途。

第十七條 違約終止事由

廠商有下列情形之一者，經機關通知限期改善，逾期不改善時，機關得終止本契約，並沒入履約保證金，已受領之經營權利金則不予返還。如更有損害，機關仍可請求損害賠償：

- 一、擅自將機關所提供之土地全部或一部處分、移轉、出借、出租、設定他項權利與第三人，或以任何形式轉讓本契約之權利或義務予第三人，或違反本契約之約定者。
- 二、擅自利用機關所提供之土地辦理本契約約定事項以外之業務，或申請工商營利事業登記使用。
- 三、規避、妨礙、拖延或拒絕機關督導、查察，或逾期給付機關經營權利金者。
- 四、違反第五條注意義務、第六條保管義務及第七條土地使用限制規定及第十一條未經甲方書面同意增添設施者。

- 五、廠商死亡而無繼承人或繼承人無種植能力時。
- 六、廠商非因天災地變等不可抗力因素而不為種植經營繼續半年以上。
- 七、違反相關法令之規定者。

第十八條 契約期滿或終止之效力

- 一、契約期滿或終止契約時，廠商若未予收獲或存留之農作物之利益歸屬於機關，廠商不得向機關要求任何補償或異議。但機關如係依本契約第十六條及第十七條約定期前終止契約者，則應按農作物之價值補償廠商。
- 二、廠商應於契約期滿或契約終止之當日即交還機關所提供之土地暨其上附屬設備設施，以及受託經營期間廠商有以機關名義為起造人所興建之任何增添設施，無條件遷讓返還予機關，廠商不得向機關要求任何補償或提出異議。如機關原交付之建物及附屬設施有毀損、滅失或變更時，廠商並應負修繕賠償或回復原狀之責。
- 三、廠商遺留之物品，以及受託經營期間廠商增設之臨時性設施地上物等，經機關通知到達十日內未搬遷或拆除，或因地址不明無法通知者，視同廢棄物，由機關逕行處理，或由機關雇工代為清理拆除，所需費用由廠商負擔，廠商不得提出異議。

第十九條 續約

委託期間如廠商迄無違約情事，無逾期給付經營權利金，且善盡委託經營管理人之責任，廠商得於委託期滿 90 天前向機關申請續約。機關審查認可廠商之申請後，得按原合約範圍與廠商議價一次。如議價決標，則雙方辦理簽約。議價如無決標，則不予續約。

第廿條 違約金

契約期限屆滿，廠商應即交還如契約所載之土地。如不履行時，除依法訴請返還土地外，廠商應即給付機關懲罰性違約金新臺幣（即〇〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整，一年權利金 3 倍）。

第廿一條 公證

- 一、本契約應經法院或法院所屬民間公證人公證生效。
- 二、廠商未依約規定繳交經營權利金，或約期屆滿或終止契約時，未依約繳還土地，而致應給付機關懲罰性違約金，廠商對上開部分均應依公證法第十三條第一項規定，逕受強制執行。機關於約期屆滿，未依約退還履約保證金時，亦應依該法同條項逕受強制執行。廠商同意若有違約情事，願依公證法之規定，逕受強制執行，給付機關懲罰性違約金新台幣〇〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整（一年權利金3倍）。
- 三、公證費由機關、廠商雙方平均分擔。

第廿二條 附件之效力

本契約之附件，包括議價紀錄、地籍圖、及清冊等，其效力與本契約同。

第廿三條 爭議處理

機關、廠商雙方因履約而生爭議者，應依法令及合約規定，本誠信原則，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

- 一、依政府採購法第八十五條之一規定向採購申訴審議委員會(住址：台北市信義區松仁路三號九樓，電話：〇二 | 八七八九七五三〇)申請調解。
- 二、依政府採購法第六章或第一百零二條規定提出異議、申訴。
- 三、提起民事訴訟。
- 四、依其他法律申(聲)請調解。

履約爭議發生後，廠商如因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除法律責任。合約以中華民國法律為準據法，並以臺灣〇〇地方法院為第一審管轄法院。

第廿四條 本契約如有未盡事宜，機關得與廠商協議補充之。

第廿五條 本契約正本一式三份，機關保存一份，廠商保存一份，法院公證處所存一份。

機關：行政院國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場
代表人：
地址：
電話：
代理人：

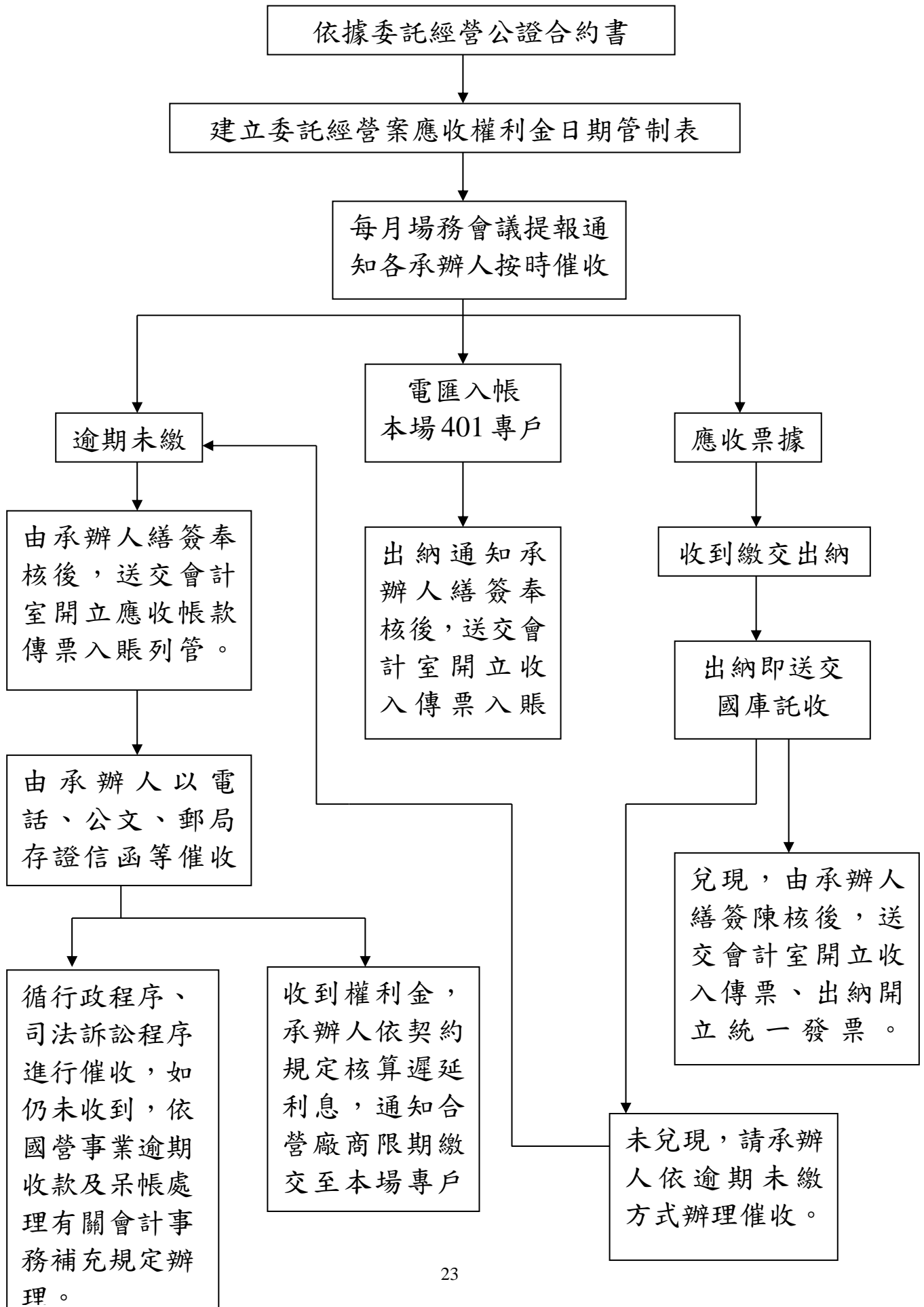
廠商：
身分證字號：
地址：
電話：

中華民國 年 月 日

附錄 9：

彰化農場鹿港區 1.939660 公頃農作物委託經營案土地及設施 點交紀錄			
時間：民國 100 年 12 月 9 日 上午 10 時 30 分			
編號	經營項目	牛番茄、小黃瓜、洋香瓜等高經濟農作物	
土地標示	彰化縣鹿港鎮鹽埔段 1226 地號土地（詳如地籍圖、位置圖所標示之位置及範圍）		
地上物(建物及設施)	無		
農場參加人員	洪明田 12/9	監辦人員	曹西蕃核 會計林震東 12/9
合營廠商(簽名)	鉅洲有限公司 鍾素娟 鉅洲有限公司 鍾素娟	主持人	
點交經過情形	<p>本案依契約書規定雙方於現地辦理土地設施點交</p> <p>1、本案契約自 100 年 12 月 10 日起生效，適逢星期假日，於 100 年 12 月 9 日上午 10 時 30 分先由甲乙雙方派員現地先行點交土地設施，原合約廠商鉅洲有限公司可繼續使用至 100 年 12 月 10 日止。</p> <p>2、本案委託經營土地，乙方鉅洲有限公司同意以現況點交。</p> <p>3、本次雙方對土地設施點交作業均無異議，同意點交。</p> <p>4、本點交紀錄影印乙份，交由乙方保存。</p>		
點交單位：彰化農場	接收單位：鉅洲有限公司		
備註			
承辦單位	決 行		
輔導員洪明田 12/2 0902	副場長林英瑞 12/2 1424	彰化農場 場長 陳皇綿 12/2 0930	

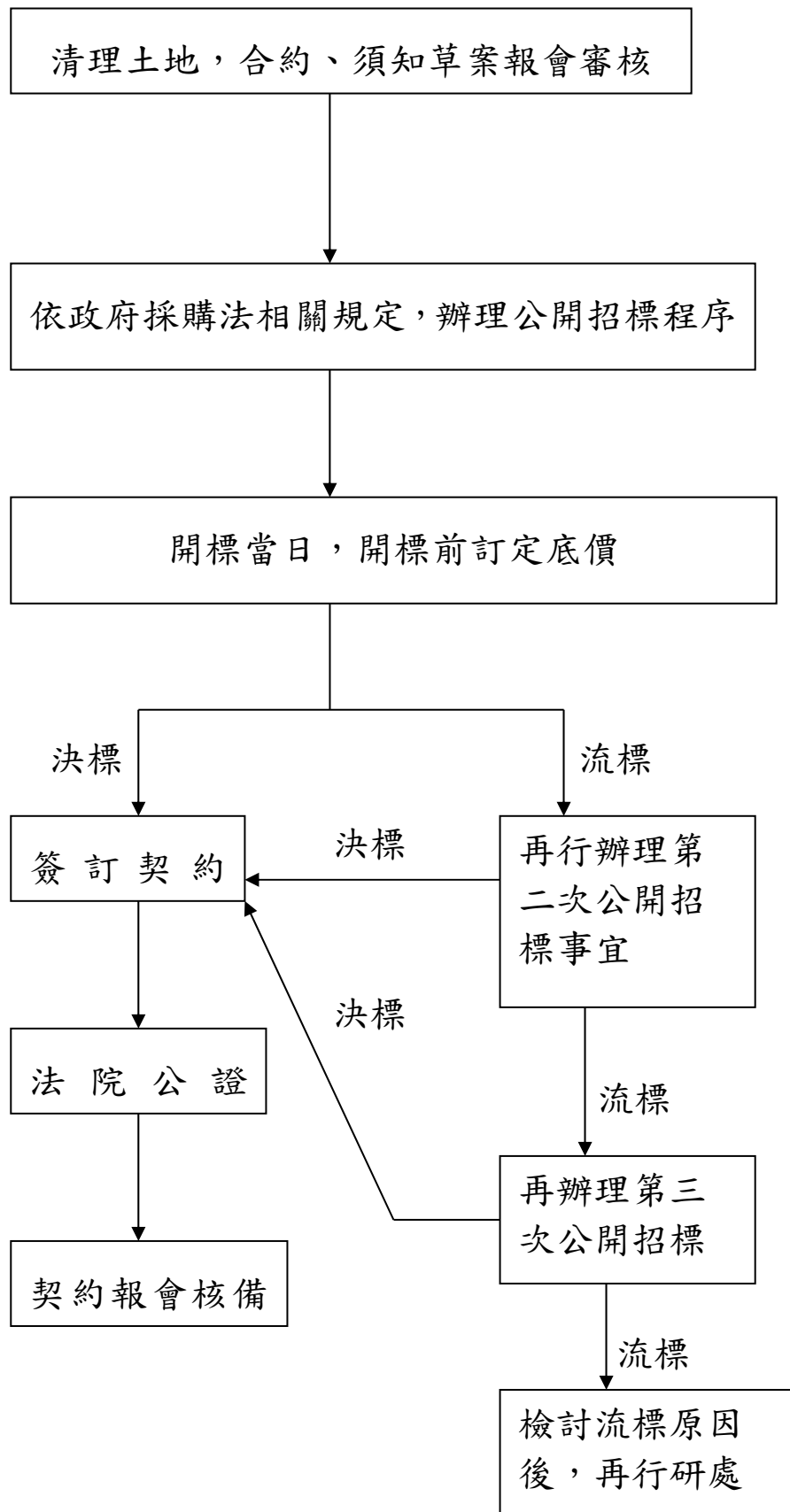
附錄 10：權利金收入作業控管及稽核情形流程



附錄 11：

項次	合作對象	合約開始日期	合約終止日期	土地面積	經營項目	每年應付合營費用	保證金	每年權利金	淨項金額(元/年)
1	葉 傑 樹	96/10/4	100/10/3	4.3743	海水養殖		157,563	333,907	375,150
2	錦 洲 公 司	96/12/10	100/12/9	1.93886	短期作物	3,000	88,000	245,000	233,333
3	德 川 公 司	97/1/3	101/1/2	0.419985	產品供銷	38,000	定存單	2,580,000	2,457,143
4	莊 劍 龍	97/2/23	101/2/22	5.3349	海水養殖	15,000	200,000	500,000	476,190
5	游 雅 姿	99/3/19	101/3/18	0.1586	短期作物		600	3,000	2,857
6	許 佳 宏	97/3/29	101/3/28	9.1205	海水養殖	4,800	155,400	388,500	370,000
7	許 文 忠	97/3/29	101/3/28	1.2357	海水養殖	2,000	44,500	111,250	105,952
8	李 其 麟	97/4/25	101/4/25	1.2202	海水養殖	2,000	43,965	109,913	104,079
9	張 雙 偉	97/4/25	101/4/25	1.0947	海水養殖	2,000	39,487	98,668	93,970
10	邱 美 波	97/5/1	101/4/30	8.1204	淡水養殖		104,200	260,560	248,095
11	張 智 翔	96/5/10	101/5/9	4.2182	畜牧生產	100,000	387,600	775,200	738,286
12	許 進 金	97/5/4	101/5/3	7.3740	海水養殖	750	278,400	698,500	665,238
13	曹 鴻 倫	97/6/23	101/6/22	8.4763	海水養殖	15,000	180,000	900,000	857,143
附約	曹 鴻 倫	97/6/23	101/6/22	2.7805	海水養殖		118,200	295,500	281,429
14	曹 鴻 倫	97/6/23	101/6/22	10.2388	海水養殖	15,000	218,500	1,092,500	1,040,476
15	李 慶 貴	97/7/26	101/7/25	0.3879	短期作物	300	6,668	16,670	15,876
16	丘 德 公 司	97/8/22	101/8/21	0.0850	產品供銷		定存單	1,098,000	1,045,714
17	彭 世 仁	97/10/22	101/10/21	0.6783	短期作物	300	17,300	43,250	41,190
附約	彭 世 仁	97/10/22	101/10/21	0.1221	短期作物		1,710	4,275	4,071
18	吳 國 川	97/12/18	101/12/17	1.774223	水產養殖		140,000	350,000	333,333
19	馮 成 義	98/5/12	102/5/11	0.3679	短期作物		8,500	21,250	20,238
20	林 春 成	98/6/17	102/6/16	5.3872	水產養殖		286,894	666,735	634,986
21	林 月 琴	98/8/22	102/8/21	0.8422	海水養殖		30,320	75,800	72,190
22	陳 建 利	98/8/22	102/8/21	0.2744	海水養殖		9,880	24,700	23,524
23	黃 萬 忠	98/9/6	102/9/5	0.7702	海水養殖		27,730	69,325	66,924
24	陳 東 義	98/12/19	102/12/18	38.9436	海水養殖		1,962,000	4,856,000	4,624,762
附約	陳 東 義	99/1/8	102/12/18	0.5459	海水養殖		於上項保證金內	30,000	28,571
附約	陳 東 義	99/5/6	102/12/18	0.2191	海水養殖		1,200	3,000	2,857
25	陳 有 志	98/12/28	102/12/27	未登錄海墾地	海水養殖		52,050	130,125	123,929
26	莊 劍 龍	99/1/11	103/1/10	0.0184	產品供銷		1,500	4,000	3,810
附約	莊 劍 龍	99/2/11	103/1/10	0.0625	海水養殖		2,400	6,000	5,714
27	愛 特 多 公 司	99/3/1	103/2/28	0.0443	產品供銷		1,324,800	3,312,000	3,154,286
28	張 秀 坤	99/3/18	103/3/17	0.3022	短期作物		4,272	10,680	10,171
29	洪 清 山	99/6/19	103/6/18	7.7040	海水養殖		368,566	916,665	873,014
30	黃 玉 成	99/9/19	103/9/18	11.2878	海水養殖		397,350	993,375	946,071
31	李 慶 貴	99/10/11	103/10/10	0.5312	短期作物		7,860	19,150	18,238
32	李 慶 貴	99/10/16	103/10/15	0.4534	短期作物		6,530	16,325	15,548
33	李 慶 貴	99/10/16	103/10/15	0.9434	短期作物		15,660	39,150	37,286
34	謝 進 峰	99/10/25	103/10/24	1.8244	短期作物		22,020	55,050	53,429
35	李 慶 貴	100/1/1	103/12/31	0.3980	短期作物		5,000	14,000	13,333
36	李 慶 貴	100/1/29	104/1/28	0.3963	短期作物		6,817	17,041	16,230
37	禾豐生技農場	100/1/29	104/1/28	0.7847	短期作物		14,600	36,500	34,762
38	李 慶 貴	100/5/19	104/5/18	2.1726	短期作物		32,100	80,250	76,429
39	林 榮 權	100/6/26	104/6/25	1.2058	短期作物		20,017	50,042	47,659
40	立德公司	94/8/17	104/8/16	0.582543	產品供銷		定存單	730,000	695,238
附約	立德公司	100/8/2	104/8/16	0.014030	產品供銷			20,344	19,375
41	祁 進 忠	99/9/25	104/9/24	2.500000	泥炭林業		9,801	19,600	18,675
42	全國食材廣場	99/10/16	104/10/15	0.113950	產品供銷		定存單	1,590,000	1,514,286
43	全國食材廣場	99/10/16	104/10/15	0.911661	產品供銷		定存單	500,000	476,190
44	林 榮 權	100/8/8	105/8/7	1.232708	短期作物		26,300	52,600	50,085
45	友元百貨	94/8/17	109/8/16	0.5406	產品供銷		定存單	1,003,139	955,370
46	富悅公司	94/6/1	114/5/31	0.462486	休閒服務	固定權利金	2,500,000	1,100,000	1,047,619
	富悅公司	管理權利金				管理權利金		405,000	385,714
	富悅公司	建物成本轉列時外匯收入						3,265,908	3,110,389
								30,098,396	28,665,139

附錄 7 辦理委託經營作業流程圖



附錄 8

行政院^{國軍退除役官兵輔導委員會}彰化農場農作物委託經營契約書草案

行政院國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場(以下簡稱機關)，為從事種植農作物及提高土地利用效益，爰與○○○○(以下簡稱廠商)辦理委託經營有關事宜，經雙方同意訂定契約條款如下：

第一條 總則

一、機關提供座落於○○市○○區○○段 441、442、461 地號等 3 筆土地，面積○○公頃(詳如地籍圖標示之位置及範圍)，作為雙方辦理本契約委託經營之使用，其所有權仍屬機關所有。

二 廠商不得辦理非屬本契約約定之工作與業務。

第二條 委託期間

自民國 100 年○月○日至民國 105 年○月○日止，為期 5 年。

委託期間內，如廠商因種植農作物需要延長委託期間，應於合約期滿 90 日前以書面申請，於徵得機關同意後，得自委託到期日延長之，延長期限最長不得超過 90 日，且以一次為限。延長委託期間依比率計算經營權利金並先行繳付之。

第三條 種植種類

委託種植農作物以牛蕃茄、小黃瓜、洋香瓜等高經濟農作物幼苗等各項合適農作物為主(但得因實際需要實施輪作或間作)。各種作物之種類及種植面積，由廠商依市場供給需求及經濟效益定之。

第四條 委託物之交付及經營收益費用之負擔：

一、機關應於廠商給付經營權利金及履約保證金後，將土地及給水設施就現狀點交與廠商。點交後如有被侵占情事，由廠商自理，並負擔費用排除之。廠商不得藉故要求延緩第十三條、第十四條之繳款時間。

二、廠商於受領土地、管理房舍後，應即辦理將土地保留原有地貌、地物，自行於地上搭架活動帷幕設施並規劃作物，種植時介質離地高架、使用養液滴灌栽培高經濟農作物、產銷履歷通過安全作物驗證等一切生產管理作

- 業，以及作物之收穫與銷售。廠商就受託經營土地，應即辦理前述種植等一切管理作業，委託期間之一切相關費用皆由廠商自行負擔，採收收益亦歸屬廠商。
- 三、廠商辦理前項作業應接受機關督導。機關應指派現場督導人員 1 名，不定期會同廠商巡視委託之實際情形及製作督導紀錄，並負責辦理委託經營之協調事宜。
 - 四、廠商就種植需要之土地整理、溝渠、水電之新設或修理等費用，皆由廠商負擔。
 - 五、廠商就受託經營所得衍生之稅賦雜費（含地價稅），概由廠商負責。
 - 六、為使本案委託經營農作物能改良生產及提高土地利用效益，機關得邀請學者專家協助指導，並不定期提供病蟲害防治、農藥或肥料之選擇與施用及參與經營管理、行銷等研討會等資訊給廠商參酌。

第五條 注意義務

- 一、受託期間廠商應負責維護整修，用電設施及水土保持、環境保育及清潔等工作，且不得改變土地之地形及地貌或有危及結構安全之情事，尤應竭力防止有礙土地公共安全之情事發生之責，委託期滿如有損壞應整修堪用後，歸還機關，廠商不得要求任何收費或補償。
- 二、廠商對現有地形地物，應負責保持完整美化。如需改變、整修現有外觀，應徵得機關同意後辦理，其所有投資經費由廠商全額負擔。委託經營期間應注意安全，如有意外傷亡事故，悉由廠商負全責。
- 三、排水溝、洩溝、涵管等相關之排水系統及設施等如有堵塞，廠商應即清理，並保持暢通以利排水，且不得任意丟棄廢物，使用之空瓶、空罐或包裝簍、袋等應集中處理，不得造成污染。
- 四、廠商因種植需使用農藥、肥料，應依照農漁政單位訂頒之相關規定使用，嚴禁使用禁用之農藥、未經發酵之有機肥料。
- 五、廠商不得將本契約土地經營權之一部或全部轉包(租、借)予第三人經營。
- 六、廠商不得以本契約之權利或標的物對第三人舉債或作為

設定抵押、擔保等其他處分行為。

七、廠商生產作業如遇天然災害時，依地方政府規定申請災害救助，機關僅提供與本契約相關之證件協助廠商，申報手續及實際災損悉由廠商自行負責，如未獲准地方政府機關救助，機關不負任何責任。

八、廠商對受僱勞工權益、保障等，應參照勞工基準法相關規定辦理，例如工資、各項強制保險、提繳勞工退休金及僱用身心障礙者；屬原住民地區，則依原住民工作權保障法相關規定辦理。

廠商若因違反前列注意義務而涉及刑事或行政、民事法令責任者，承諾負擔一切法律責任。又若造成機關損害時，並願擔負損害賠償之責。機關並得依本契約第十七條處理。

第六條 保管義務

機關提供之土地，廠商應盡善良管理人之注意，除因天災事變等不可抗力之事故受毀損、滅失外，因廠商之故意或過失毀損、滅失者，廠商應負修繕或賠償責任。

第七條 土地使用限制

廠商受託使用本契約土地，不得妨礙阻擾相鄰其餘農場土地現有農、水路之功能。且於不變更地形、地貌且經地方主管機關核准後始得進行整地。其地上石礫及所挖掘之土方、砂石屬機關所有，不得運出或出售，並應依機關指定之地點及方式堆置，如需填土時，應以無污染之土壤回填之，所發生費用概由廠商負責。

第八條 賠償責任

廠商受託經營期間，依本契約應負擔之責任並及於廠商於本契約之代理人、受僱人、受任人、承攬人，或其他履行輔助人，對機關負責。

第九條 查驗辦法

機關得不定期查驗廠商有無遵守第五條注意義務、第六條保管義務及第七條土地使用限制。如廠商違反前述條款，除應依政府相關法規處理外，並得依第十七條違約終止事由處理。

第十條 水、電等雜項費用負擔

- 一、廠商於受託期間就受託經營事務所使用之水費、電費、電話費及其他雜支費用，由廠商支付。
- 二、廠商若因欠繳前項費用而使機關蒙受損害，應由廠商負責賠償。

第十一條 增添設施

廠商辦理種植一切管理作業，如需工棚(應符合農業發展條例規定)、給水排水及其他設施，必須徵得甲方書面同意後始得設置，並於委託期滿時自行清除。如需興建永久性固定設施，廠商應以書面提出，由機關報請行政院國軍退除役官兵輔導委員會同意並經相關主管機關核准後始得興建，且應以機關名義起造，所需費用由廠商自行負擔。

第十二條 本契約期間，廠商不得要求設定地上權及辦理土地使用分區變更。

第十三條 經營權利金

- 一、廠商在受託經營期間應給付機關經營權利金新臺幣○萬○仟○佰○拾○元整(含營業稅)。可分5年(5次)給付，每年(次)應給付新台幣○萬○仟○佰○拾○元整。
- 二、經營權利金若分年(分次)給付者，廠商應於簽約後15日內給付第1年(第1次)之經營權利金，次年(下一次)之經營權利金則於前1年(前1次)屆滿後30日內給付。
- 三、經營期間，廠商不得提出減免經營權利金之請求。如有經政府有關主管機關認定宣布之不可抗力災害，如地震、颱風、水災、災旱等，得經雙方協議，按損失狀況核減當期經營權利金。
- 四、經營權利金之給付，以現金、郵政匯票、金融機構簽發之本票或支票為限，如以現金給付且金額超過二十萬元者，應直接電匯入農場指定帳戶(台灣土地銀行湖口分行，戶名：彰化農場401專戶，帳號：052-056-030131)；如以金融機構之本行本票或本行支票繳納者，應為即期並以機關為受款人。
- 五、廠商逾期給付經營權利金者，每逾一日以當期經營權

利金百分之 0.5 計算遲延利息。廠商逾期滿三十日仍未給付經營權利金者，機關得逕行終止契約，並沒入履約保證金。

第十四條 履約保證金

- 一、廠商於決標後十日內應與機關簽訂本契約，並應給付機關經營權利金總額百分之十(即〇萬〇仟〇佰〇拾元整)作為履約保證金。以擔保廠商應付機關之違約金、損害賠償，及其他依約應付之任何費用之給付責任。
- 二、履約保證金之給付，得以現金（依指定匯入農場帳戶台灣土地銀行湖口分行，戶名：彰化農場 401 專戶，帳號：052-056-030131）、郵政匯票、金融機構本行本票或支票、保付支票（抬頭應書名：「彰化農場 401 專戶」後並予劃線）、無記名政府公債、設定質權（本場為質權人）之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（本場為受益人）繳納等方式為之。總履約保證金金額在新臺幣五萬元以下者，亦可以現金繳至彰化農場出納。
- 三、契約期滿或終止契約時，若廠商對機關無賠償責任，且繳清經營期間應付之各項費用並履行本契約約定全部條款後「包括交還受託經營之土地」，機關始無息返還履約保證金。
- 四、廠商有下列情形之一者，其所繳納之履約保證金及其孳息不予發還。
 - (一)、偽造或變造契約或履約相關文件者。
 - (二)、因履約犯政府採購法第八十七條至第九十二條（圍標、綁標、洩密、脅迫）之罪，經判決有確定者。
 - (三)、不履行契約或因可歸責於廠商之事由，致終止或解除契約者。
 - (四)、有政府採購法第五十條第二項前段追償損失之情形者。
 - (五)、違反政府採購法第五十九條第三項致終止或解除合約者。
- 五、本契約有效期間，若有扣繳情形發生，廠商應予補

足。

第十五條 變更契約內容

- 一、有下列情形之一者，機關得於情事發生後三十日內以書面提出變更契約之請求：
 - (一)、法令有變更者。
 - (二)、委託內容經機關評估有變更之必要者。
 - (三)、其他相關因素影響本契約之執行者。
- 二、廠商接到機關前項變更契約之請求後，應於三十日內以書面答覆是否同意。廠商答覆不同意契約之變更或逾期未答覆同意者，機關得終止契約，經營權利金則按委託期間之比例返還。

第十六條 終止契約

有下列情形之一者，機關得於 90 日前通知終止本契約。經營權利金則按受託經營期間之比例返還。

- 一、機關因開發、利用，或為配合政策之需要自行使用土地，而有收回土地之必要者。
- 二、受託經營之原因消滅或法源依據有修正或廢止者。
- 三、都市計畫或土地之用途變更者，已不適用原契約用途。

第十七條 違約終止事由

廠商有下列情形之一者，經機關通知限期改善，逾期不改善時，機關得終止本契約，並沒入履約保證金，已受領之經營權利金則不予返還。如更有損害，機關仍可請求損害賠償：

- 一、擅自將機關所提供之土地全部或一部處分、移轉、出借、出租、設定他項權利與第三人，或以任何形式轉讓本契約之權利或義務予第三人，或違反本契約之約定者。
- 二、擅自利用機關所提供之土地辦理本契約約定事項以外之業務，或申請工商營利事業登記使用。
- 三、規避、妨礙、拖延或拒絕機關督導、查察，或逾期給付機關經營權利金者。
- 四、違反第五條注意義務、第六條保管義務及第七條土地使用限制規定及第十一條未經甲方書面同意增添設施者。

- 五、廠商死亡而無繼承人或繼承人無種植能力時。
- 六、廠商非因天災地變等不可抗力因素而不為種植經營繼續半年以上。
- 七、違反相關法令之規定者。

第十八條 契約期滿或終止之效力

- 一、契約期滿或終止契約時，廠商若未予收獲或存留之農作物之利益歸屬於機關，廠商不得向機關要求任何補償或異議。但機關如係依本契約第十六條及第十七條約定期前終止契約者，則應按農作物之價值補償廠商。
- 二、廠商應於契約期滿或契約終止之當日即交還機關所提供之土地暨其上附屬設備設施，以及受託經營期間廠商有以機關名義為起造人所興建之任何增添設施，無條件遷讓返還予機關，廠商不得向機關要求任何補償或提出異議。如機關原交付之建物及附屬設施有毀損、滅失或變更時，廠商並應負修繕賠償或回復原狀之責。
- 三、廠商遺留之物品，以及受託經營期間廠商增設之臨時性設施地上物等，經機關通知到達十日內未搬遷或拆除，或因地址不明無法通知者，視同廢棄物，由機關逕行處理，或由機關雇工代為清理拆除，所需費用由廠商負擔，廠商不得提出異議。

第十九條 續約

委託期間如廠商迄無違約情事，無逾期給付經營權利金，且善盡委託經營管理人之責任，廠商得於委託期滿 90 天前向機關申請續約。機關審查認可廠商之申請後，得按原合約範圍與廠商議價一次。如議價決標，則雙方辦理簽約。議價如無決標，則不予續約。

第廿條 違約金

契約期限屆滿，廠商應即交還如契約所載之土地。如不履行時，除依法訴請返還土地外，廠商應即給付機關懲罰性違約金新臺幣（即〇〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整，一年權利金 3 倍）。

第廿一條 公證

- 一、本契約應經法院或法院所屬民間公證人公證生效。
- 二、廠商未依約規定繳交經營權利金，或約期屆滿或終止契約時，未依約繳還土地，而致應給付機關懲罰性違約金，廠商對上開部分均應依公證法第十三條第一項規定，逕受強制執行。機關於約期屆滿，未依約退還履約保證金時，亦應依該法同條項逕受強制執行。廠商同意若有違約情事，願依公證法之規定，逕受強制執行，給付機關懲罰性違約金新台幣○○萬○仟○佰○拾○元整（一年權利金3倍）。
- 三、公證費由機關、廠商雙方平均分擔。

第廿二條 附件之效力

本契約之附件，包括議價紀錄、地籍圖、及清冊等，其效力與本契約同。

第廿三條 爭議處理

機關、廠商雙方因履約而生爭議者，應依法令及合約規定，本誠信原則，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

- 一、依政府採購法第八十五條之一規定向採購申訴審議委員會(住址：台北市信義區松仁路三號九樓，電話：02-87897530)申請調解。
- 二、依政府採購法第六章或第一百零二條規定提出異議、申訴。
- 三、提起民事訴訟。
- 四、依其他法律申(聲)請調解。

履約爭議發生後，廠商如因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除法律責任。合約以中華民國法律為準據法，並以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

第廿四條 本契約如有未盡事宜，機關得與廠商協議補充之。

第廿五條 本契約正本一式三份，機關保存一份，廠商保存一份，法院公證處所存一份。

機 關：行政院國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場
代 表 人：
地 址：
電 話：
代 理 人：

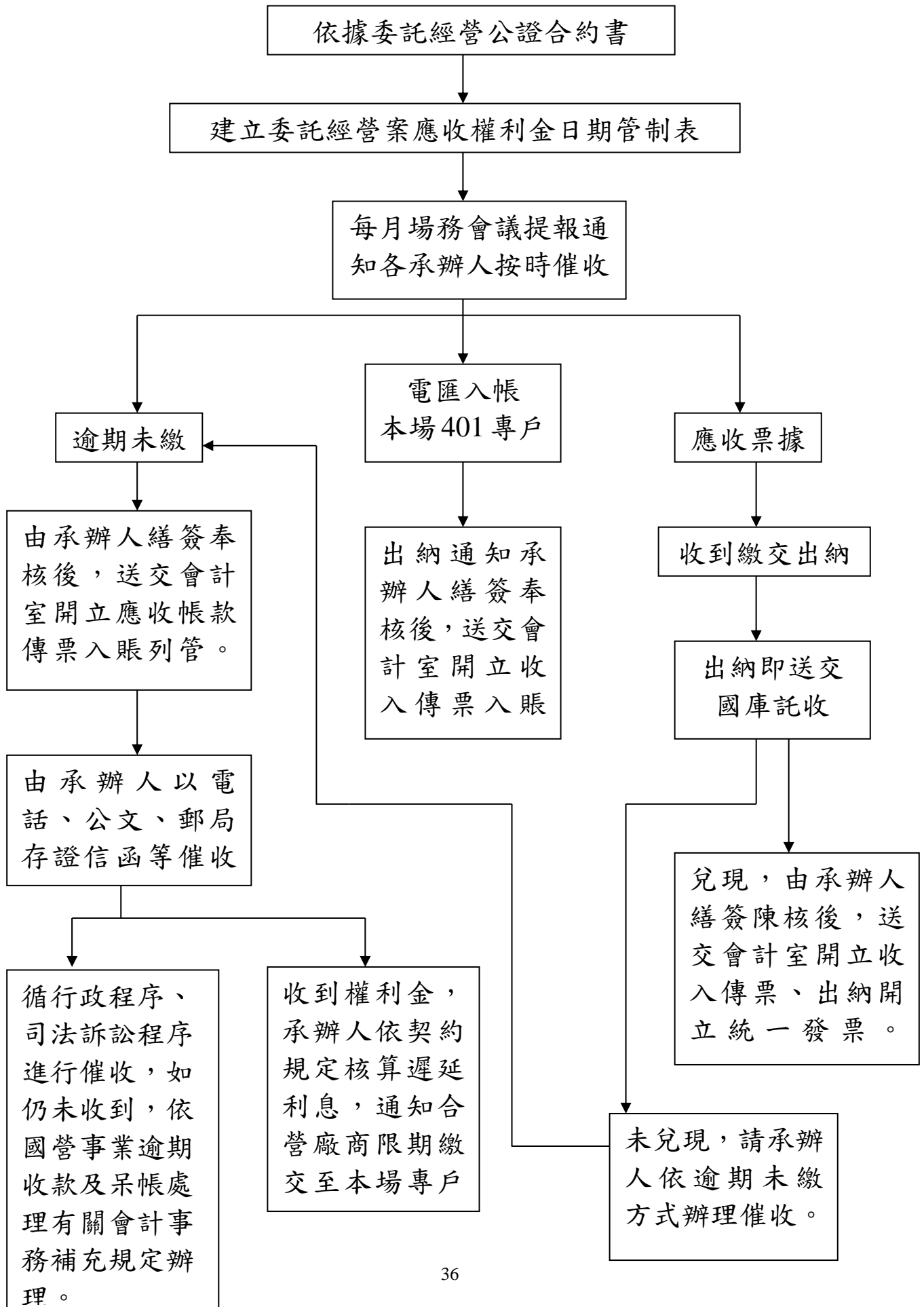
廠 商：
身分證字號：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附錄 9：

彰化農場鹿港區 1.939660 公頃農作物委託經營案土地及設施 點交紀錄			
時間：民國 100 年 12 月 9 日 上午 10 時 30 分			
編號	經營項目	牛番茄、小黃瓜、洋香瓜等高經濟農作物	
土地標示	彰化縣鹿港鎮鹽埔段 1226 地號土地（詳如地籍圖、位置圖所標示之位置及範圍）		
地上物(建物及設施)	無		
農場參加人員	洪明田 12/9	監辦人員	曹西蕃核 會計林震東 12/9
合營廠商(簽名)	鉉洲有限公司 鍾素娟	限鉉洲有限公司 素任	主持人
點交經過情形	<p>本案依契約書規定雙方於現地辦理土地設施點交</p> <p>1、本案契約自 100 年 12 月 10 日起生效，適逢星期假日，於 100 年 12 月 9 日上午 10 時 30 分先由甲乙雙方派員現地先行點交土地設施，原合約廠商鉉洲有限公司可繼續使用至 100 年 12 月 10 日止。</p> <p>2、本案委託經營土地，乙方鉉洲有限公司同意以現況點交。</p> <p>3、本次雙方對土地設施點交作業均無異議，同意點交。</p> <p>4、本點交紀錄影印乙份，交由乙方保存。</p>		
點交單位：彰化農場	接收單位：鉉洲有限公司		
備註			
承辦單位	決行		
輔導員洪明田 12/9	副場長林英瑞 12/9	彰化農場長 陳皇綿 12/9	

附錄 10：權利金收入作業控管及稽核情形流程



附錄 11：

項次	合作對象	合約開始日期	合約終止日期	土地面積	經營項目	每年應付合營費用	保證金	每年權利金	淨項金額(元/年)
1	葉 傑 樹	96/10/4	100/10/3	4.3743	海水養殖		157,563	333,907	375,150
2	錦 洲 公 司	96/12/10	100/12/9	1.93886	短期作物	3,000	88,000	245,000	233,333
3	德 川 公 司	97/1/3	101/1/2	0.419985	產品供銷	38,000	定存單	2,580,000	2,457,143
4	莊 劍 龍	97/2/23	101/2/22	5.3349	海水養殖	15,000	200,000	500,000	476,190
5	游 雅 姿	99/3/19	101/3/18	0.1586	短期作物		600	3,000	2,867
6	蔣 佳 宏	97/3/29	101/3/28	9.1205	海水養殖	4,800	155,400	388,500	370,000
7	許 文 忠	97/3/29	101/3/28	1.2357	海水養殖	2,000	44,500	111,250	105,952
8	李 其 麟	97/4/25	101/4/25	1.2202	海水養殖	2,000	43,965	109,913	104,079
9	張 雙 偉	97/4/25	101/4/25	1.0947	海水養殖	2,000	39,487	98,668	93,970
10	邱 美 波	97/5/1	101/4/30	8.1204	淡水養殖		104,200	260,560	248,095
11	張 智 翔	96/5/10	101/5/9	4.2182	畜牧生產	100,000	387,600	775,200	738,286
12	許 進 金	97/5/4	101/5/3	7.3740	海水養殖	750	270,400	698,500	665,238
13	曹 鴻 倫	97/6/23	101/6/22	8.4763	海水養殖	15,000	180,000	900,000	857,143
附約	曹 鴻 倫	97/6/23	101/6/22	2.7805	海水養殖		118,200	295,500	281,429
14	曹 鴻 倫	97/6/23	101/6/22	10.2388	海水養殖	15,000	218,500	1,092,500	1,040,476
15	李 慶 貴	97/7/26	101/7/25	0.3879	短期作物	300	6,668	16,670	15,876
16	丘 德 公 司	97/8/22	101/8/21	0.0850	產品供銷		定存單	1,098,000	1,045,714
17	彭 世 仁	97/10/22	101/10/21	0.6783	短期作物	300	17,300	43,250	41,190
附約	彭 世 仁	97/10/22	101/10/21	0.1221	短期作物		1,710	4,275	4,071
18	吳 國 川	97/12/18	101/12/17	1.774223	水產養殖		140,000	350,000	333,333
19	馮 成 義	98/5/12	102/5/11	0.3679	短期作物		8,500	21,250	20,238
20	林 春 成	98/6/17	102/6/16	5.3872	水產養殖		286,894	666,735	634,986
21	林 月 琴	98/8/22	102/8/21	0.8422	海水養殖		30,320	75,800	72,190
22	陳 建 利	98/8/22	102/8/21	0.2744	海水養殖		9,880	24,700	23,524
23	黃 萬 忠	98/9/6	102/9/5	0.7702	海水養殖		27,730	68,325	66,024
24	陳 東 義	98/12/19	102/12/18	38.9436	海水養殖		1,962,000	4,856,000	4,624,762
附約	陳 東 義	99/1/8	102/12/18	0.5459	海水養殖		於上項保證金內	30,000	28,571
附約	陳 東 義	99/5/6	102/12/18	0.2191	海水養殖		1,200	3,000	2,857
25	陳 有 志	98/12/28	102/12/27	未登錄海墾地	海水養殖		52,050	130,125	123,929
26	莊 劍 龍	99/1/11	103/1/10	0.0184	產品供銷		1,500	4,000	3,810
附約	莊 劍 龍	99/2/11	103/1/10	0.0625	海水養殖		2,400	6,000	5,714
27	愛 特 多 公 司	99/3/1	103/2/28	0.0443	產品供銷		1,324,800	3,312,000	3,154,286
28	張 秀 坤	99/3/18	103/3/17	0.3022	短期作物		4,272	10,680	10,171
29	洪 清 山	99/6/19	103/6/18	7.7040	海水養殖		368,666	916,665	873,014
30	黃 玉 成	99/9/19	103/9/18	11.2878	海水養殖		397,350	993,375	946,071
31	李 慶 貴	99/10/11	103/10/10	0.5312	短期作物		7,860	19,150	18,238
32	李 慶 貴	99/10/16	103/10/15	0.4534	短期作物		6,530	16,325	15,548
33	李 慶 貴	99/10/16	103/10/15	0.9434	短期作物		15,660	39,150	37,286
34	謝 進 峰	99/10/25	103/10/24	1.8244	短期作物		22,020	55,050	53,429
35	李 慶 貴	100/1/1	103/12/31	0.3980	短期作物		5,000	14,000	13,333
36	李 慶 貴	100/1/29	104/1/28	0.3963	短期作物		6,817	17,041	16,230
37	禾豐生技農場	100/1/29	104/1/28	0.7847	短期作物		14,600	36,500	34,762
38	李 慶 貴	100/5/19	104/5/18	2.1726	短期作物		32,100	80,250	76,429
39	林 榮 權	100/6/26	104/6/25	1.2058	短期作物		20,017	50,042	47,659
40	立德公司	94/8/17	104/8/16	0.582543	產品供銷		定存單	730,000	695,238
附約	立德公司	100/8/2	104/8/16	0.014030	產品供銷			20,344	19,375
41	祁 進 忠	99/9/25	104/9/24	2.500000	泥炭林業		9,801	19,600	18,675
42	全國食材廣場	99/10/16	104/10/15	0.113950	產品供銷		定存單	1,590,000	1,514,286
43	全國食材廣場	99/10/16	104/10/15	0.911661	產品供銷		定存單	500,000	476,190
44	林 榮 權	100/8/8	105/8/7	1.232708	短期作物		26,300	52,600	50,085
45	成元百貨	94/8/17	109/8/16	0.5406	產品供銷		定存單	1,003,139	955,370
46	富悅公司	94/6/1	114/5/31	0.462486	休閒服務	固定權利金	2,500,000	1,100,000	1,047,619
	富悅公司	管理權利金				管理權利金		405,000	385,714
	富悅公司	建物成本轉列時外匯收入						3,265,908	3,110,389
合計				150.950656				30,098,396	28,665,139
