

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-8.1版（僅供參考自行核判 不得用於證明） 1121219發佈

樣態				初判可能	准否判斷標準	【防止農地破碎化】應作為判斷的大原則	法令依據						
非 用 地 因 素	89年以前 (89.1.26.以 前申請建照 的農舍)	無配地	一土地一(組)人持有	解	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。	舍12三3 103令						
		一坐落地	標的為其一部分 (A)	換-飛地	不可	不應變為有配地。							
				假換-鄰地	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。(假)換上土地符合當年准建要件。	舍12三3 99函組						
		無配地	多坐落地同一(組)人持有	解	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。	舍12三3 103令						
		多坐落地	標的任一 (AA)、(AAA)...	換-飛地	不可	不應變為有配地。							
				假換-鄰地	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。(假)換上土地符合當年准建要件。	舍12三3 99函組						
	詢問 配地(乙) 是否 同為 坐落 地人 (甲)	除甲乙外有 無他人同樣 受限於套繪	有配地	多坐落地不同(組)人持有	解	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。通過公平判斷。	舍12三3 103令					
				標的任一 (AB)、(ABC)...	換-飛地	不可	不應變為有配地。						
					假換-鄰地	可(難)	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。(假)換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	舍12三3 99函組					
				有坐落地	標的、坐落地同一(組)人持有	解	可	後>0.25。	舍12三3 103令				
				有坐落地	無其他人持有其他配地	換	可	換上土地符合當年准建要件。	99函組				
					標的、坐落地同一(組)人持有	解	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三3 103令				
89年以後	同上問題	有配地	有其他人持有其他配地	換	可	換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	99函組						
			標的、坐落地不同(組)人持有	解	可	後>0.25。	舍12三3 103令						
			有其他人持有其他配地	換	可	換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	99函組						
			標的、坐落地不同(組)人持有	解	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三3 103令						
			有其他人持有其他配地	換	可	換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	99函組						
			坐落地合計達0.25, 標的為配地	解	可	(無)	舍12四 103令						
			一坐落地	一土地一(組)人持有	解	可	後>0.25。	舍12三三					
			標的為其一部分 (A, 標的1局部)...	換	不可	89後未開放更換配地。							
				假換+變使	可	重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。維持一筆。	舍2						
			重劃徵收 逕割而產生 有配地	同上問題	有坐落地	標的、坐落地同一(組)人持有	解	可	後>0.25。	舍12三三			
						無其他人持有其他配地	換	不可	89後未開放更換配地。				
						標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)	重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。	舍2			
有其他人持有其他配地	解	可				後>0.25。通過公平判斷。	舍12三三						
有其他人持有其他配地	換	不可				89後未開放更換配地。							
標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)				重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。通過公平判斷。	舍2						
有其他人持有其他配地	解	可				後>0.25。	舍12三三						
有其他人持有其他配地	換	不可				89後未開放更換配地。							
標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)				重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。	舍2						
有其他人持有其他配地	解	可				後>0.25。通過公平判斷。	舍12三三						
有其他人持有其他配地	換	不可				89後未開放更換配地。							
標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)				重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。通過公平判斷。	舍2						
用 地 因 素	均	一筆或多筆坐落地 均已變更非農業用地	坐落地合計達0.25, 標的為配地	解	可	(無)	舍12四						
			標的、坐落地同一(組)人持有	解	可	(無)	舍12三1 105函組						
			無其他人持有其他配地	換	不可	89後未開放更換配地。							
			標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)	重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。	舍2						
			有其他人持有其他配地	解	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三三						
			有其他人持有其他配地	換	不可	89後未開放更換配地。							
			標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)	重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。	舍2						
			有其他人持有其他配地	解	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三三						
			有其他人持有其他配地	換	不可	89後未開放更換配地。							
			標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)	重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。通過公平判斷。	舍2						
			有其他人持有其他配地	解	可	後>0.25。	舍12三三						
			有其他人持有其他配地	換	不可	89後未開放更換配地。							
標的、坐落地不同(組)人持有	假換+變使	可(難)	重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。通過公平判斷。	舍2									
拆 除 因 素	農舍建物 全部拆除	標的為任一 土地(連帶 解除全部)	現在坐落地共有人與配地共有人, 均非拆除當下	解+拆照	可	補辦拆照。	111函組						
			坐落地之共有人	解	可	(無)	111函組						
			現在坐落地共有人或配地共有人任一, 是拆除	解+拆照	可	補辦拆照。	111函組						
			當下坐落地之共有人(有真)	解	不可	有責任補辦拆除執照手續。	111函組						
			多張農舍混合申請(不能區分)部分拆除	標的為任一土地(主張拆除部分)	解+變使	可	變使(把範圍切出來)。	掃描此qrcode可連結查找最新版本					
			多張農舍混合申請(不能區分)	標的為任一土地	解或換+變使	可	變使(把範圍切出來)。	https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440					
			部分使用但沒標示位置(套繪不特定位置)	標的不確定數值且不確定位置	解或換	不可	應辦理變使。						
			置(套繪不特定位置)	標的可確定數值但不確定位置	解或換	可	(倘尚可做數學上的計算, 建議無視不特定位置問題)						
			准建要件有瑕疵(非田旱耕地或農業用地)	標的為任一土地	解或換	不可	應辦理變使。 109.5.25.內授營建管字第1090809260號						
			因部分套繪、部分使用而誤判標的受套繪	標的為無關套繪的範圍	解	--	(回復退文即可)舍12二：著色範圍施以管制						
			因分割合併而使謄本註記混亂	標的為任一土地	解	--	(回復退文並請地政事務所修正)						
			因放樣錯誤重測偏移	標的、坐落地同一人持有	解或換	不可	應解決侵權問題(買下占用地變使、拆除)(重測指界時本應申訴)。		inisky5929723@gmail.com詹盈傑				
額 外 狀 況	多張農舍混合申請(不能區分)	農舍建物 全部拆除	建物占用非套繪土地	解或換	可	(因為標的是配地, 建議可無視坐落地侵入問題)							
			一併希望將違建部分	變使	可	重拿農舍資格。安全鑑定。							
			合法納入現有執照	變使	不可	農舍限制為一幢一棟(建議改走查報違建、改申請農業設施)。							
			原本一戶想要分戶	變使	不可	農舍限制為一戶。 98.09.04.營署建管字第0980050870號							
			共同標準(均應遵守)	如何公平判斷：	建議模擬四情境：	申請前>0.25/後>0.25。	對某人而言, 原本面積足夠解除, 未來仍可申請解除(持平, 但須注意其他要件)	前>0.25/後<0.25。 對某人而言, 原本面積足夠解除, 未來卻無法申請解除(不公平)	前<0.25/後>0.25。 對某人而言, 原本面積足夠解除, 未來更有機會申請解除(有利)	前<0.25/後<0.25。 對某人而言, 原本不能申請解除, 未來也一樣(持平)			
											1.變更後建蔽率均須檢討符合。	通過公平判斷： 1.超前檢討低位階(較被動弱勢之人)未來行使原有權利時(通常是解除), 得以行使無虞或更為有利。	
											2.倘涉耕地(≠農業用地)分割, 受分割後每塊耕地0.25公頃限制。	不通過公平判斷: 1.高低位階時(坐落地/配地), 坐落地所有人的決定干擾配地所有人原有權益。	
											3.倘涉局部剝除或加入、調整範圍邊界、有必要確認現在範圍者, 需繪圖、分管、土同。	2.相同位階時(坐落地/坐落地、配地/配地), 該所有人的決定干擾其他同位階所有人原有權益, 但二者成功協議時例外。	
											4.倘涉建築行為、用途、防火消防, 應以一般變使看待。		
											5.倘建物所有人提出申請, 併案查報建物違建。		
											6.倘標的有違建, 併案查報違建。		
											假換：指替換(加入)鄰地並隨後合併為一筆土地。		
飛地：指沒有與特定土地連接在一起的狀態。													
後>0.25：本次申請後剩餘套繪面積仍達0.25公頃以上。													
(現在去執行)當年准建要件：田旱耕地(或放寬為農業用地)、5%(分界75.3.12.)10%、配地距離10km內、一人單獨持有(或放寬分管亦可)、不受套繪。													
現行准建要件：一筆農業用地、10%、臨路臨側角落、一人單獨持有、不受套繪。通過農業單位農舍資格者。													
地目：早於使用地的用地概念「田旱(畑)養池鹽鑛林牧建雜原」可確認至少田旱符合「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」。69.4.28台內地字第21069號。													
105函組：105.1.4.營署建管字第1040818875號、109.5.25.內授營建管字第1090809260號。													
103令：103.7.1.台內營字第1030806572號令與函(主要是令)。													
99函組：99.9.21.內授營建管字第0990807865號、99.12.27.營署建管字第0990079931號、104.8.3.內授營建管字第1040426214號、103.3.6.營署建管字第1030011157號。													
111函組：111.10.26.營署建管字第1111210939號、99.08.26.內授營建管字第0990807380號、102.04.22.台內營字第1020804286號。													
舍：農業用地與建農舍辦法。													
* 不應先搶先贏理由：1030806572號令非主張「配地/配地時先搶先贏機制」, 因難以定義誰是「規定比例的」誰是「其餘」。													
* 有無配地隔離、筆數限制的理由：配地可更換的優勢雖受限於耕地分割限制, 但並非所有農業用地均受耕地分割限制(農業用地≠耕地)。當無配地變更為有配地, 下次便可以免去0.25公頃限制, 僅需檢討建蔽率, 將造成農地破碎、難以管理。													
* 89前案更換配地免受0.25公頃限制理由：更換地號非條例所指「興建(建築行為)」免受現行規定規範, 得以興建當時法令(無0.25)檢討。													
* 建議最終形式以公文+存根附表加註為主。建議簡單案件可文字說明不繪圖以降低門檻。建議落實農舍註記。建議再次取得土地使用權同意書。建議盡可能消弭技術性阻礙(流程、名義), 機關間可互相討論出可行方法。													

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表（僅供參考自行核判 ver 7.1）																										
樣態				可否	要求	依據		說明				發起														
解除標的根本與套繪範圍(同意使用面積)無關				A	免辦	無		—		逕向地政事務所(以下簡稱地所)辦理分割。※建議亦可出具特定範圍未受套繪管制之公文。																
農舍實際位置於同意使用面積以外、或占用公有土地或他人土地（侵權）				B	不可	無		—		※應先處理侵權問題後(移動建築物至同意使用範圍以內或拆除之)再行申請。																
89/1/26以前農業發展條例修正	有坐落地無配地	解除標的為坐落地同意使用面積之一部分		同意使用面積總計達0.25公頃		C	可	最終使用面積必須達0.25公頃，且使用土地必須維持原有筆數或合併為更少筆數	參與土地均為農業	農舍#12三3 (解除前後)農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定...解除套繪管制後，該農業用地面積仍達0.25公頃以上。 ★當年雖無農舍用地概念，仍可合理推定農舍用地面積		1.初步討論及檢討後，由地所辦理預為分割。 2.圖審後，發給「准予分割證明-附圖」與「標的土地限期解除套繪管制公文」供地所限期分割。分割後辦理竣工。 3.竣工核准，資料更新。		建物持有人為發起人												
				同意使用面積總計未達0.25公頃		D	不可			—																
				同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增加面積(不是坐落地鄰地)		E	不可			農舍#12三3 (解除後)農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定...解除套繪管制後，該農業用地面積仍達0.25公頃以上		※若同意此方法將將導致農地破碎，同意後變成「有坐落地與配地」類型，下一次更換配地便不受0.25公頃管制，法規亦無允許增加配地。														
				同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增加面積(坐落地鄰地)						※邏輯：先新增1配地同時合併為1筆，後從中分離出解除標的。此方法不會使農地破碎，但難度較高。																
	有坐落地與配地	坐落地與配地同一人持有	解除標的為坐落地之一部分		★坐落地不得為解除標的，否則最後坐剩建築部分+四散配地，原坐落地零碎，應優先將坐落地全部解除完畢後，再以地方式辦理。		不論同意使用面積願替換上另一配地		不建議，與通常邏輯不同		不論同意使用面積		【與興建農舍】不同/得依/當時之法令依據及許可條件/檢討辦理」因當年沒套繪範圍的認定調整，所以用當年准建規定檢討即可。引出更換配地≠解除認定調整」範疇，類似重劃區套繪隨重劃關係脫離原位置，套繪範圍認定調整其取得時間不影響適用農舍#12三」，並非設限「農舍更換配地(認定調整)均恢復合規詳提醒4)。(同一人)方有排除重複使用(套繪)之規定，得視此類配地為無套繪、視農舍進也仍受原農舍套繪管制(農業單位只負責解釋"如何算保持自用、農業設施許可													
			解除標的為任一配地(或一部分)																							
		坐落地與配地不同人持有	解除標的為坐落地之一部分		不論同意使用面積願替換上另一配地										不建議，與通常邏輯不同		不論同意使用面積		【與興建農舍】不同/得依/當時之法令依據及許可條件/檢討辦理」因當年沒套繪範圍的認定調整，所以用當年准建規定檢討即可。引出更換配地≠解除認定調整」範疇，類似重劃區套繪隨重劃關係脫離原位置，套繪範圍認定調整其取得時間不影響適用農舍#12三」，並非設限「農舍更換配地(認定調整)均恢復合規詳提醒4)。(同一人)方有排除重複使用(套繪)之規定，得視此類配地為無套繪、視農舍進也仍受原農舍套繪管制(農業單位只負責解釋"如何算保持自用、農業設施許可							
			解除標的為任一配地(或一部分)																							
			解除標的為任一配地(或一部分) ★坐落地不得為解除標的，否則空地均由配地承擔，單獨得利原坐落地。																		同意使用面積總計達0.25公頃					
			不論持有																		解除標的為任一配地(或一部分) ★坐落地不得為解除標的，否則空地均由配地承擔，單獨得利原坐落地。		同意使用面積總計達0.25公頃			
	變更	坐落地已變更為非農業用地	解除標的為坐落地		申請解除套繪、併案變更使用(連帶解除全部相關土地)						又已非農舍使照，配地亦連帶解除套繪管制、資料更新(連帶配地)。		建物													
					僅申請解除套繪、無併案變更						見)，剩餘配地繼續套繪管制。 地持有人可提出解除套繪管制申請。 依據地籍的套繪管制管理，應視為使照失去准建要件(甚或廢止)，建物成為(滅)，仍建議一併辦理變使才單純。		土地持有人為發起人													
					解除標的為全部相關土地或僅餘一筆土地之情況		僅申請解除套繪、無併案變更						詳提醒4)。 (但違規-面積違規)。													
解除標的為任一配地(或一部分)					申請解除套繪																					
89/1/26以後農舍	必僅僅一筆且全部使用	解除標的為坐落地之一部分		同意使用面積總計達0.25公頃		R	可	最終使用面積必須達0.25公頃，且使用土地必須維持一筆	同上上上	農舍#12三3		1.初步討論及檢討後，由地所辦理預為合併及分割。並應重新取得興建農舍相關要件。 2.圖審後，發給「准予分割證明-附圖」與「標的土地限期解除套繪管制公文」供地所限期分割。分割後辦理竣工。 3.竣工核准，發給(還)新舊使用執照、資料更新。		建物持有人為發起人												
				同意使用面積總計未達0.25公頃		S	不可			—																
				同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增加面積(鄰地)		T	可			1.初步討論及檢討後，由地所辦理預為合併及分割。並應重新取得興建農舍相關要件。 2.圖審後，發給「准予分割證明-附圖」與「標的土地限期解除套繪管制公文」供地所限期分割。分割後辦理竣工。 3.竣工核准，發給(還)新舊使用執照、資料更新。																
農舍建物已拆除		解除標的為任一相關土地(連帶解除全部相關土地)		現在坐落地共有人與配地共有人均非拆除當下坐落地之共有人		U	可	無		111.10.26.營署建管字第1111210939號 99.08.26.內授營建管字第0990807380 102.04.22.台內管字第1020804286		核准後，罰鍰行為人(倘有)，資料更新，舊使用執照回收、登報作廢。 又因建築物已不存在，所有相關土地連帶解除套繪管制(所有相關土地農舍註記清除)，回歸素地。		土地持有人為發起人												
				現在坐落地共有人或配地共有人任一人是拆除當下坐落地之共有人		V	可	辦理拆照																		

★89.1.26.以前農舍准建要件整理：

- 必須是89.1.26.前申請建照之農舍執照。
- 配地須距離坐落地10km內、為農業用地或耕地(田旱原)、現為同一所有權人所有，無取得時間限制，應確保不會重複套繪。
- 法定建蔽率75.3.12之前5%、之後10%檢討。
- 沒有現在限一筆土地、最小基地面積0.25公頃限制、鄰路鄰側等規定。沒有配地併同移轉規定。

★提醒：

- 89年以前案件以註記為原則，不發新執照，繪製圖說亦非必要，能以文字清楚描述住，盡量簡單降低門檻。
- 準用建築基地法定空地分割辦法(能用就用，能要求就要求)，順便處理違章。
- 限期完成分割合併，卻未完成者，原處分失效、恢復原有狀態。
- 農舍使照若因面積不足進入違規狀態，無配地者可用F、T方式恢復足夠面積、或有配地者可用H、J方式恢復足夠面積。
- 涉及重劃之套繪認定，建議以「重劃剛一完成的時候，依據重劃前後謄本、重劃對照清冊比對首末位所有權人姓名(可能是起造人)」，進行重劃後套繪範圍認定，再以此認定套入表格，面積不足時視農舍進入違規狀態。
- 本表僅適用於建物建築面積未變動新增的情況，倘欲新增合法農舍建物面積須有農業主管機關同意，有相當難度。

農地套繪管制最底層邏輯為「防止農地破碎化」
建築套繪管制底層邏輯為「不得重複使用、不得任意分割」

★字詞說明：

- 資料更新：泛指建管資料庫、存根、檔案作註記或更新，及地政謄本農舍註記更新或清除。
- 同意使用面積=套繪面積。同意使用範圍=套繪範圍。
- 配地=配合耕地。坐落地=坐落之農業用地。坐落用地≠坐落地，坐落用地=坐落地+配地。

本表由田中公所詹盈傑整理，閱讀後請自行審認採用。建議至本所官方網站確認最新版本→歡迎討論修改（insky5929723@gmail.com）112.11.3. 記



掃描此qrcode可連結至最新版本