

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-8.3版 (僅供參考自行核判 不得用於證明) 1130116發佈

樣態		初判可能	准否判斷標準(左下還有共同標準)	【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 一坐落地 一土地(組)人持有 標的為其一部分 (農舍) (持有代號)	解	可	建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。	舍12三31103令		
			換-飛地	不可	不應變為有配地。			
		多坐落地 標的任一	假換-鄰地	可	建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。換上土地符合當年准建要件。	舍12三3199函組		
			解	可	建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。	舍12三31103令		
		有配地 有坐落地	除標的所有權人與坐落地所有權人外 無其他人持有其他配地	換	可	建蔽。換上土地符合當年准建要件。	99函組	
			除標的所有權人與坐落地所有權人外 有其他人持有其他配地	換	可	建蔽。換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	99函組	
	89年以後	一坐落地 一土地(組)人持有 標的為其一部分	解	可	建蔽。後>0.25。	舍12三3		
			換	不可	89後未開放更換配地。			
			假換+變使	可	建蔽。重拿農舍資格。後>0.25。換上土地符合現行准建要件。維持1筆。	舍2		
		重劃徵收 逕劃而產生 有配地 有坐落地	除標的所有權人與坐落地所有權人外，無其他人持有其他配地	解	可	建蔽。後>0.25。	舍12三3	
			除標的所有權人與坐落地所有權人外，有其他人持有其他配地	換	不可	89後未開放更換配地。		
			假換+變使	可(難)	建蔽。重拿農舍資格。後>0.25。換上土地符合現行准建要件。減少為1筆。	舍2		
用 地 因 素	所有坐落地全部變更為非農業用地	解除後仍有土地受套繪	解	可	(無)	舍12三11105函組		
		標的不含坐落地	解+變使	可	變使(用途變更)。所有相關土地連帶解除套繪。	舍12三1		
		標的包含坐落地	解	可(怪)	(使照進入違規狀態(建物與使用面積不相連、面積不足)未來仍需變使)	舍12三11105函組		
		解除後再無土地受套繪	解	可	(無)	舍12三11105函組		
	多筆坐落地未全部變更為非農業用地	標的為任一土地	解	不可	仍有一筆以上坐落地屬於農業用地時，不符合規定。	舍12三1		
		標的為該塊配地	解	可	(無)	舍12三2		
	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，均非拆除當下坐落地之共有人	解+拆照	可	補辦拆照。	111函組
			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(有責)	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 https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440	
			標的為任一土地	解或換+變使	可	變使(把範圍切出來)。		
	額 外 狀 況	部分使用但沒標示位置(套繪不特定位)	標的不確定數值且不確定位置	解或換	不可	應辦理變使。		
		因部分使用而誤判標的受套繪，標的事實上不受套繪	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，建議無視不特定位問題)		
因合併分割而使謄本註記混亂(註記相互汙染)		--	--	--	(回復退文、更正原認定函)舍12二：著色範圍施以管制			
農業設施誤認為農舍		--	--	--	(回復退文並請地政事務所修正農舍註記)			
准建要件有瑕疵(非田旱耕地或農業用地...等)		--	--	--	(回復退文，倘有農舍註記請地政事務所修正)			
因放樣錯誤重測偏移		標的與坐落地同一(組)人持有	解或換	不可	應辦理變使。109.5.25.內授營建管字第1090809260號			
建物占用非套繪土地		標的與坐落地不同(組)人持有	解或換	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)。			
一併希望將違建部分合法納入現有執照		垂直向增建	變使	可	重拿農舍資格。安全鑑定。	insky5929723@gmail.com詹盈傑		
原本一戶想要分戶		水平向違建、增加幢棟數	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)。			
		--	變使	不可	農舍限制為一戶。98.09.04.營建管字第0980050870號			

共同標準(均應遵守)

- 倘涉耕地分割，受分割後每塊耕地0.25公頃限制。(並非所有農業用地均為耕地)
- 倘涉局部剝除或加入、調整範圍邊界、有必要確認同意使用範圍者，應考量繪圖、分管協議、重簽土同
- 倘涉建築行為、用途、防火消防，應以一般變使看待。
- 倘農舍持有人名列申請人，該農舍建物併案查報違建。(嚴格言，該部分應採一般變使補正之)
- 倘標的有違建，併案查報違建。

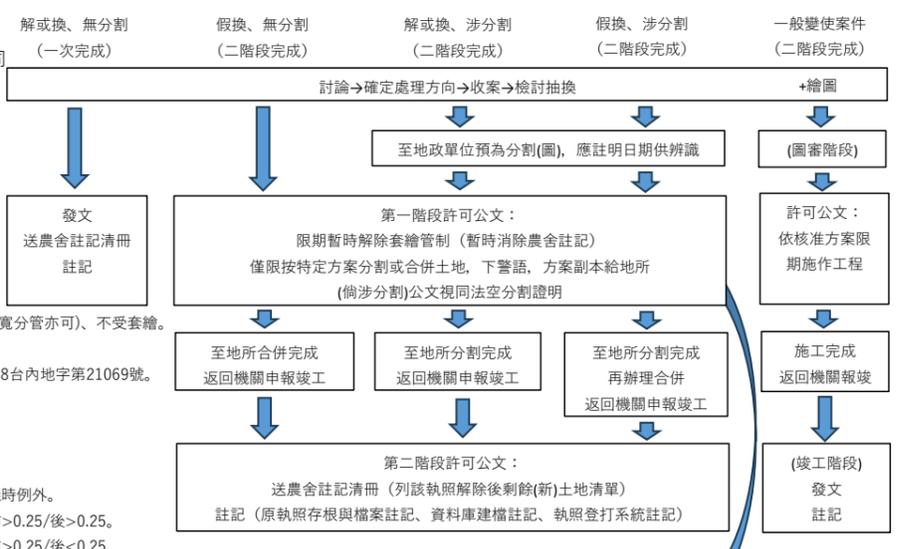
假換：指替換(加入)鄰地並隨後合併為一筆土地。
 飛地：指沒有與特定土地連接在一起的狀態。
 後>0.25：檢討本次申請後剩餘套繪面積仍達0.25公頃以上。
 建蔽：檢討本次申請後建蔽率仍符合規定。

(現在去執行)當年准建要件：田旱耕地(或放寬為農業用地)、建蔽5%(前75.3.12後)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)養池鹽鹼林牧雜難原」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。
 耕地：如特定或一般農業區的農牧用地，範圍小，農發條例3-11。農業用地：如都市計畫農業區，包含耕地，農發細則2。

通過公平判斷：1.超前檢討低階(較被弱勢之人)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。
 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。
 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。
 如何公平判斷：思考一下，有沒有哪一塊配地的所有權人以後會來抗議不公平？建議站在最弱勢者立場模擬四情境：1.申請前>0.25/後>0.25。
 快速通關公平判斷：除坐落地所有權人以外全體同意特定配地解除套繪。
 完美協議/同意：重新取得剩餘配地與坐落地的土地使用權同意書，並註明供特定執照使用。

105函組：105.1.4.營建管字第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.營建管字第0990079931號、104.8.3.內授營建管字第1040426214號、103.3.6.營建管字第1030011157號。
 111函組：111.10.26.營建管字第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：農業用地興建農舍辦法。

*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。
 *不能「解」就改以「換」試試看。



未按方案分割、逾時已分割：發文要求地所撤銷分割、按原本提供使用土地全部施以農舍註記

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	運向地政事務所(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以前農舍發展條例修正	有坐落地無配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	解除標的為坐落地同意使用面積之一部分		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。	
		同意使用面積總計未達0.25公頃	C		可	—	—
		同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增增加面積(不是坐落地鄰地)	D		不可	—	—
		同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增增加面積(坐落地鄰地)	E		不可	—	—
有坐落地與配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	坐落地與配地同一人持有	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	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。 *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。	
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
		解除標的為坐落地之一部分					—
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
坐落地與配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	坐落地與配地不同人持有	解除標的為任一配地(或一部分)		不論同意使用面積	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。 *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。	
		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)					—
坐落地與配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	不論持有	解除標的為任一配地(或一部分)		不論同意使用面積	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。 *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。	
		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)					—
坐落地已變更為非農業用地	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) 僅申請解除套繪、無併案變更	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。 *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。	
		解除標的為全部相關土地或僅餘一筆土地之情況					—
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
配地已變更為非農業用地	配地已變更為非農業用地	解除標的為該塊配地(或一部分)		申請解除套繪	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。 *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。	
		解除標的為全部相關土地或僅餘一筆土地之情況					—
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
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		R 可 S 不可 T 可	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。	
		同意使用面積總計未達0.25公頃	—				
		同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增增加面積(鄰地)	—				
農舍建物已拆除	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)		U 可 V 可	111.10.26. 營署建管字第1111210939號 99.08.26. 內授管建管字第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。	
		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	—				

本版型因不能系統性全盤涵蓋及諸點錯誤

1. 未能涵蓋不同(組)人分別持有不同土地的情況。
2. 目前底層邏輯不適合用於清掃所有樣態。
3. 103函原"先搶先贏"屬不適當解讀。
4. 109農企字函應屬個案狀況不值得推廣。
5. 各項實際程序作法仍應回歸各地自行判斷較佳。

7.1版後不再沿用請勿再使用



掃描此qr code可連結查找最新版本
https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440

* 89.1.26. 以前農舍准建要件整理:
 1. 必須是89.1.26. 前申請建照之農舍執照。
 2. 配地須距離坐落地10km內、為農業用地或耕地(田草原)、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。
 3. 法定建蔽率75.3.12之前5%、之後10%檢討。
 4. 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:
 1. 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。
 2. 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。
 3. 限期完成分割合併,卻未完成者,原處分失效、恢復原有狀態。
 4. 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。
 5. 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。
 6. 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:
 1. 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。
 2. 同意使用面積=套繪面積。同意使用範圍=套繪範圍。
 3. 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。

本表由田中公所詹登傑整理,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qr code可
 連結至最新版本