

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-10.0版 (僅供參考自行核判 不得用於證明) 1130815發佈

圖示說明		策略代號定義		法令依據索引		
	農舍坐落範圍		已拆除狀態	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。		
	一塊地，持有人為A(或A群)		換：換上鄰地或飛地，然後將標的土地(或其部分於分割後)脫離套繪。	103令：103.7.1.台內營字第1030806572號令		
	標的(指一塊地或其中一部分)		閱讀前提 1.公平、防止農地破碎化(有無配地隔離、鼓勵全部產權合一) 2.優先從坐落地人其他農地下手，採用“換”最沒爭議 3.真誠溝通、尊重彼此見解，本表懷揣研究之初衷，期望能作各方討論的平台。	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、109.5.21.農企字第1090216292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：農業用地興建農舍辦法。變：建築物使用類組及變更使用辦法。	
樣態(枚舉法)		策略	初判可能	准否判斷標準	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)	A 無配地 一坐落地 標的為其一部分	解 換	可 不可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。維持或減少筆數且0配地。 不應變為有配地。	舍12三31103令
		B 無配地 多坐落地 標的為任一部分 (全部產權合一)	解 換	可 不可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。維持或減少筆數且0配地。 全部產權合一為理想穩定態，農業單位認為不可以打破理想穩定態。	舍12三31103令
		C 無配地 多坐落地 標的為任一部分	解 換	可 不可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。維持或減少筆數且0配地。通過公平判斷。 不應變為有配地。	舍12三31103令
		D 有配地 有坐落地 或因重劃、徵收 逕割而產生 有配地	解 換	可 不可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。 全部產權合一為理想穩定態，農業單位認為不可以打破理想穩定態。	舍12三31103令
		E 有坐落地 有坐落地	解 換	可 可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。 詳[更換配地要件]	舍12三31103令 99函組
	89年以後 (89.1.26.以 後申請建照 的農舍)	F 有坐落地 有坐落地	解 換	可 可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。通過公平判斷。 詳[更換配地要件]，通過公平判斷。	舍12三31103令 99函組
		G 坐落地本身已達0.25，標的為配地	解	可	剩餘建蔽<10%	舍12四1103令
		H 一坐落地 標的為其一部分	解 換	可 不可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。 89後未開放更換配地。	舍12三3
		I 重劃、徵收 逕割而產生 有配地	解 換	可 不可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。 89後未開放更換配地。	舍12三3
		J 有坐落地 有坐落地	解 換	可 不可	剩餘建蔽<10%，剩餘面積>0.25。通過公平判斷。 89後未開放更換配地。	舍12三3
用 地 因 素	K 坐落地本身已達0.25，標的為配地	解	可	剩餘建蔽<10%	舍12四	
	L 扣除標的後 仍剩其他土地	解	可	(無)	舍12三11105函組	
	M 標的為坐落地或包含坐落地	解+變使	可	變使(用途變更)。除變使繼續提供之土地，其餘相關土地連帶解除套繪。	舍12三1	
	N 扣除標的後 不剩任何土地	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	
	O 標的為全部土地，均非坐落地(坐落地已提前解除)	解	可	(無)	舍12三11105函組	
	P 標的為全部土地，包含坐落地	解+變使	可	變使(用途變更)。	舍12三1	
	Q 標的為任一土地	解	可(怪)	(使照進入特別違規狀態(0使用面積，執照仍續存)未來仍需變使)	舍12三11105函組	
拆 除 因 素	R 多筆坐落地未全部 變更為非農業用地	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	
	S 特定配地已變更為 非農業用地	解	可	(無)	舍12三2	
	T 准建時已非田旱耕地 現在亦非農業用地	解	不可	准建要件有瑕疵，應辦理變使。 109.5.25.內授營建管字第1090809260號	(109)函	
拆 除 因 素	農舍建物 全部拆除 或拆除至 無法使用	標的為任 土地(連帶解 除全部)	解+拆照 解 解+拆照 解	可 可 可 不可	補辦拆照。(無責任之人想補辦拆照也是可以) (無)。(應持續追究：擅自拆除罰1萬元(3萬新臺幣)以下，有補辦義務之人已死亡免追究) 補辦拆照。 有責任補辦拆除執照手續。	111函組 111函組 111函組 111函組
	農舍建物未完全拆除 (拆除仍剩下一小間)	標的為任一土地(連帶解除全部)	解	不可	應改採一般變使將對應提供使用範圍縮小。一般變使須應按現行法令(農舍面積、建蔽)檢討。	

解除的優先順序要依其應負擔義務排序，不造成他人不公平

換下的優先順序要依其應負擔義務排序，不造成他人不公平

更換配地的土地要件：

- 一、意圖換下之[配地]，僅限[不同產權之配地]。
※[相同產權配地]指「與坐落地所有權人為同一(組)人的配地」，[不同產權配地]則不是。
※依農業單位目前之見解，不允許就[相同產權之配地]做任意更換(破壞穩定)。
※依現行法規，不允許先把土地移轉給信任之人使之成為不同產權配地來嘗試繞過限制(違反鼓勵產權合一、違反併同移轉)。撰寫者不鼓勵於土地體本漏未施加農舍註記下的違法移轉。
- 二、換上之[配地]，應不受任何單位使用執照套繪管制。
- 三、換上之[配地]，應位於[坐落地]半徑十公里範圍內、或位於同一鄉鎮市區內，不區分都內或都外。
- 四、換上之[配地]，最後一次[地目編定時]應為[田地目]或[旱地目]，且符合現在的[農業用地]定義。
- 五、換上之[配地]，應為[相同產權之配地]。
- 六、換上之[配地]，應為[一人全部持有]。
※為此可能要先行[農舍建物]及[坐落地]之產權移轉，因為促進了產權合一，所以符合併同移轉給單一人之規定。
- 七、換上之[配地]，應出具[土地使用權同意書-作配合耕地使用]。
- 八、換上與換下操作完畢後，按[當時建築面積]檢討[當時建蔽率(5%或10%，以75.3.12分界)]可以通過。
- 八之一、換上與換下操作完畢後。免檢討總計是否達0.25公頃。

更換配地的原則要件：

- 一、案件倘若核准，不應有[不同產權配地]權利損失或不公平之情形。
- 二、案件倘若核准，應能促使本案更接近「全部產權合一」的狀態。
- 三、倘多張使用執照合照申請，其提供使用面積不能區分，應適當加入[重新確認提供使用範圍]程序。
- 四、倘多張使用執照不幸出現「重複使用」情況，應適當加入[重新確認提供使用範圍]程序。
- 五、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，如都市計畫農業區非耕地可任意分割)
- 六、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。為[重新確認提供使用範圍]程序。
- 七、倘涉建築行為、用途、防火消防，應以一般變使看待。
- 八、倘農舍持有人名列申請人，該農舍建物倘有違建併案查報違建。
- 九、倘標的上有違建，併案查報違建。

探[解除]者的額外共通要件：

- 一、案件倘若核准，不應有[不同產權之配地]權利損失或不公平之情形。
- 二、案件倘若核准，應能促使本案更接近「全部產權合一」的狀態。
- 三、倘多張使用執照合照申請，其提供使用面積不能區分，應適當加入[重新確認提供使用範圍]程序。
- 四、倘多張使用執照不幸出現「重複使用」情況，應適當加入[重新確認提供使用範圍]程序。
- 五、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，如都市計畫農業區非耕地可任意分割)
- 六、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。為[重新確認提供使用範圍]程序。
- 七、倘涉建築行為、用途、防火消防，應以一般變使看待。
- 八、倘農舍持有人名列申請人，該農舍建物倘有違建併案查報違建。
- 九、倘標的上有違建，併案查報違建。

掃描此qr code可連結查本表最新版本
https://town.chg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440



勘誤請聯絡撰寫者
insky5929723@gmail.com 詹盈傑

本表
僅供參考
不得證明

更換配地要件整理

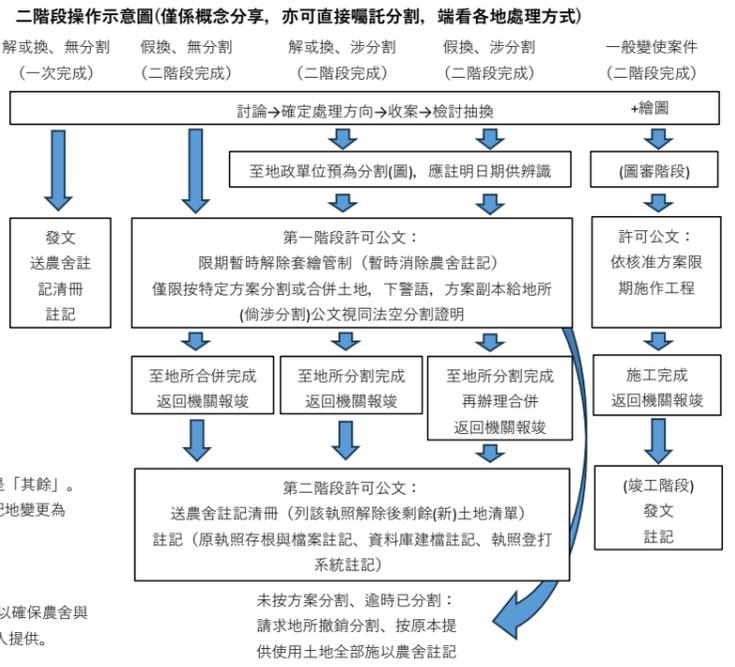


解除套繪要件整理



Table with 6 columns: 額外狀況, 申請內容, 圖示, 管制狀態, 處理方式, 備註. Rows include scenarios like '多張農舍混合申請', '部分使用但沒標示位置', '因合併分割而使謬本註記混亂', etc.

版本 9.3 以前所使用之備註 (尚未整理)
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、建蔽5%(前 75.3.12 後)10%、配地距離10km內、一人單獨持有、無受10KM內所有建管單位套繪管制。



86年版【臺灣省申請自用農舍補充注意事項】(出處: 臺灣省議會史料總庫)
一、農民申請農舍以一户一農舍為原則。
二、農民申請核發「確無現有農舍」之證明, 應依規定檢具其住所距離十公里範圍內都市計畫農業區及非都市計畫土地之所有耕地之土地及房屋清冊, 及有無現有農舍之資料並附具切結書(敘明如有虛偽申報願自行無償拆除)向其戶籍所在地之鄉鎮公所申請之。

套繪認定概要 - step1 土地溯源
Includes a form for land tracing with handwritten notes and a QR code for further information.

step2 墨圖認定套繪範圍 (不完全適用於重劃地區)
Includes aerial photos and maps with annotations explaining how to identify and delineate the set-drawing area.

台灣省申請自用農舍補充注意事項
一、農民申請農舍以一户一農舍為原則。
二、農民申請核發「確無現有農舍」之證明, 應依規定檢具其住所距離十公里範圍內都市計畫農業區及非都市計畫土地之所有耕地之土地及房屋清冊, 及有無現有農舍之資料並附具切結書(敘明如有虛偽申報願自行無償拆除)向其戶籍所在地之鄉鎮公所申請之。