

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 6.1)

| 樣態 | | 可否 | 要求 | 依據 | 說明 | 主客 | | | | | |
|----------------------------------|--------------------------|--|---|------------------|------|--|--|---------------------------|---|-------------------|--|
| 解除標的根本與套繪範圍無關 | | A | 免辦 | 無 | --- | 逕向地政事務所(以下簡稱地所)辦理分割。 | 主客 | | | | |
| 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 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 *以下提及一部分者均省略「同意使用面積」 | 同意使用面積總計達0.25公頃 | C | 可 | 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,亦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。 | 參與土地均為農業用地。倘有分割須守耕地最小面積規定 | | | |
| | | | 同意使用面積總計未達0.25公頃 | D | 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。 *條文前方可解釋為解除前後"或"解除後",惟不該僅解釋為"解除前" | --- | |
| | | | 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) | E | 不可 | | | | | | *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。 *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。 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 願意新增增加面積(坐落地鄰地) | F | 可 | | | | | | |
| | 有坐落地 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,否則最後坐落地僅剩建築部分+四散配地,原坐落地零碎化。應優先將坐落地全部解除完畢後,再以無坐落地方式辦理。 | G | 不可 | 99.9.21.內授管建管字第0990807865號 另有 99.12.27.管署建管字第0990079931 104.8.3.內授管建管字第1040426214 103.3.6.管署建管字第1030011157 | 核准後,資料更新。 *免受限0.25公頃理由: a.99.9.21.函授權更換配地不受農舍#12三3限制:「配合耕地/變更/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」因當年沒有配地併同移轉規定,屬立法瑕疵,又畢竟不是興建/建築行為,只是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≠解除套繪管制。 b.變更配地的「實際有地號脫離套繪管制」現象,屬於「套繪範圍認定調整」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(變更配地、重劃等)≠解除套繪管制。 c.102.10.07.管署建管字第1020060633號函僅指明「農地提供使用,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)均要符合農舍#12三3」,屬分別二事。 | | 土地共有人/使照相關人為主體 | | |
| | | | | 解除標的為一塊配地或配地之一部分 | H | | | | | 可 | |
| | | 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 | I | 不可 | | | | | | |
| | | | | J | 可 | | | | | | |
| | | 解除標的為一塊配地或配地之一部分 | 不建議,與通常邏輯不同 不論同意使用面積 | K | 免辦 | | | | | 各地 經審酌後 願採用 | |
| | | | | | | | | | | | 不論持有 |
| 89/1/26 以後農舍 | 變更 為 非農業用地 | 坐落地已變更為非農業用地,解除標的為全部相關土地 | M | 可 | 變使檢討 | 農舍#12三1 105.01.04.管署建管字第1040818875 | 核准及變使完竣後,發給新使用執照(舊使用執照應免再歸還)、資料更新。 核准後,資料更新(農舍註記清除)、使照進入違規狀態(未來再辦理變更為住宅H2可脫離違規) *全部土地解除套繪管制=套繪面積歸零≠廢止執照,執照仍得合法存在(但違規)。 | 土地共有人為主體 | | | |
| | | | N | 可 | | | | | | | |
| | | | O | 可 | | | | | 無 | | |
| 89/1/26 以後農舍 | 必僅僅一筆且全部使用 | 配地已變更為非農業用地,解除標的為該塊配地 | 申請解套併案變更使用為住宅 | P | 可 | 農舍#12三2 | 核准後,資料更新、使照(若面積不足)進入違規狀態(恢復合規詳提醒4)。 *部分土地解除套繪管制=套繪面積不足=執照為合法存在(但違規)。 | 同上 | | | |
| | | | | | | | | | 同意使用面積總計達0.25公頃 | Q | 不可 |
| | | | | | | | | | 同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增增加面積(鄰地) | R | 可 |

*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。
 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,能以文字清楚描述佳,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、R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。

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) 112.9.3. 記

