

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 7.0)

樣態		可否	要求	依據	說明	主客
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。	
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 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 *以下提及坐落地時均省略後綴「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,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	D	不可		
		同意使用面積總計未達0.25公頃願重新增加面積(不是坐落地鄰地)	E	不可		
		同意使用面積總計未達0.25公頃願重新增加面積(坐落地鄰地)	F	可		
89/1/26以前農舍 有坐落地與配地 *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。	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	G	不可	99.9.21.內授管管字第0990807865號 99.12.27.管署管管字第0990079931 104.8.3.內授管管字第1040426214 103.3.6.管署管管字第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.管署管管字第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。
			H	可		
			I	不可		
			J	可		
89/1/26以前農舍 有坐落地與配地 *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。	解除標的為任一配地(或一部分)	不論同意使用面積願替換上另一配地	K	免辦	各地經審酌後願採用	逕向地所辦理分割,資料庫更新。使照(若面積不足)進入違規狀態(恢復合規詳提醒4)。 ※同意觀點認為:因當年沒有配地併同移轉規定,故限縮仍為自用者(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、視農舍進入違規狀態。類似於:仍為農業用地者,方有排除重複使用(套繪)。 ※反對觀點認為:此屬農業單位開個小門給不須建照的農業設施,配地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、農業設施許可要件",不越界解釋"套繪問題、建築許可")。
			L	可		
89/1/26以前農舍 有坐落地與配地 *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。	解除標的為任一配地(或一部分)	不論同意使用面積願替換上另一配地	M	可	變使檢討	核准及變使完竣後,發給新使用執照(舊使用執照回收、登報作廢)、資料更新(標的農舍註記清除)。又因執照本身已非農舍,配地連帶解除套繪管制(配地農舍註記清除)。 農舍#12三1 105.01.04.管署管管字第1040818875 核准後,資料更新(標的農舍註記清除)、使照進入用途與面積違規(若面積不足)狀態(未來須先辦變使恢復合規),配地繼續套繪管制。 倘若連配地都沒有,套繪面積歸零,則會造成建築管理莫大困擾,難以服人。 ※問題:全部土地解除農舍套繪管制=農舍套繪面積歸零=廢止執照?執照仍得合法存在? 仍建議以一併辦理變使才單純!
			N	可		
			O	可		
89/1/26以前農舍 有坐落地與配地 *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。	解除標的為該塊配地(或一部分)	申請解除農舍套繪	P	可	農舍#12三2	核准後,資料更新(標的農舍註記清除)、使照進入面積違規(若面積不足)狀態(恢復合規詳提醒4)。 ※部分土地解除農舍套繪管制=農舍套繪面積不足=執照為合法存在(但違規-面積違規)。 ※誰來申請就解除誰。
			Q	可		
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	Q	可	農舍#12三3	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。 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	R	不可		
		同意使用面積總計未達0.25公頃願重新增加面積(鄰地)	S	可		
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	T	可	111.10.26.管署管管字第1111210939號 99.08.26.內授管管字第0990807380 102.04.22.台內管管字第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)。亦無一般套繪管制,回歸素地。
		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	U	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、S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) 112.11.2. 記



掃描此qr code可連結至最新版本

建物持有人為發起人

土地持有人為發起人

建物持有人為發起人

土地持有人為發起人