

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 農業發展條例修正	有坐落地 無配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	解除標的為坐落地與配地之一部分		最終使用面積必須達0.25公頃,且使用土地必須維持有筆數或合併為更少筆數	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 願意新增增加面積(坐落地鄰地)				F		可	—				
	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		參與土地均為農業用地。倘有分割須守耕地最小面積規定	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"	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					
			解除標的為任一配地(或一部分)				G		不可	—			
		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		99.9.21.內授管建管字第0990807865號 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#12三3」,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。	土地持有人為發起人		
			解除標的為任一配地(或一部分)							H		可	—
			解除標的為任一配地(或一部分)							I		不可	—
			解除標的為任一配地(或一部分)							J		可	—
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。		K	免辦	各地經審酌後願採用	土地持有人為發起人						
變更	坐落地已變更為非農業用地	解除標的為坐落地		無	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(舊使用執照回收、登報作廢),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、無併案變更使用				M		可	變使檢討				
		解除標的為全部相關土地或僅餘一筆土地之情況				N		可	—				
		解除標的為任一配地(或一部分)				O		可	—				
89/1/26以後農舍	配地已變更為非農業用地	解除標的為該塊配地(或一部分)		無	農舍#12三2	核准後,資料更新、使照進入用途違規狀態(未來須辦理變使恢復合規),剩餘配地繼續套繪管制。 ※因不具先捨先贏特性,配地、坐落地均可解除且無門檻,應告知配地持有人可提出解除套繪管制申請。	土地持有人為發起人						
		僅申請解除套繪				P		可	—				
		解除標的為任一配地(或一部分)				Q		可	—				
		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		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 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。	建物持有人為發起人						
		同意使用面積總計未達0.25公頃				R		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)				S		不可	—				
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		無	111.10.26.管署建管字第1111210939號	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				U		可	—				
					99.08.26.內授管建管字第0990807380 102.04.22.台內管字第1020804286								

*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qrcode可連結至最新版本