

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 5)

樣態		可否	要求	依據	說明		
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。		
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	
			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 願意新增配地(不是坐落地鄰地)	E	不可		
			同意使用面積總計未達0.25公頃 願意新增配地(坐落地鄰地)	F	可		
	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。	坐落地與配地同一人持有	解除標的為坐落地之一部分	G	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"	
			解除標的為一塊配地或配地之一部分	H	可		
		坐落地與配地不同人持有	解除標的為坐落地之一部分	I	不可		
			解除標的為一塊配地或配地之一部分	J	可		
		不論持有	解除標的為坐落地之一部分	K	免辦		各地經審酌後願採用
			解除標的為一塊配地或配地之一部分				
變更為非農業用地	坐落地已變更為非農業用地,解除標的為全部坐落地與配地	M	可	變更使用為住宅			
	配地已變更為非農業用地,解除標的為該塊配地	N	可	無			
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	O	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.審核後,發給「准予分割證明-附圖」與「該標的解除套繪管制公文」供地所限期分割。 3.地所分割完成,副知建管單位,建管單位接續進行資料更新、農舍註記更新。 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農民資格證明。 2.變更圖審階段核可後,發給「准予分割證明-附圖」與「該標的解除套繪管制公文」供地所限期分割合併。 3.地所合併分割完成,回建管單位辦理變使竣工階段。完成後,發給(還)新舊使用執照、農舍註記更新。		
		同意使用面積總計未達0.25公頃	P	不可			
		同意使用面積總計未達0.25公頃 願意替換上鄰地	Q	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(田原原)、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. 農舍若因面積不足進入違規狀態,無配地者可用F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。
 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
 歡迎討論修改 (insky5929723@gmail.com) 112.8.16.午 記