

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-8.0版 (僅供參考自行核判 不得用於證明) 1121217發佈

樣態		初判可能	准否判斷標準	【防止農地破碎化】應作為判斷的大原則	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)	無配地 一坐落地 一土地(組)人持有 標的為其一部分 (A)	解 換-飛地 假換-鄰地	可 不可 可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。 不建議變為有配地。 後>0.25。維持或減少筆數且0配地。(假)換上土地符合當年准建要件。	舍12三3103令 舍12三3199函組		
		無配地 多坐落地 標的任一 (AA)、(AAA)...	多坐落地同一(組)人持有	解 換-飛地 假換-鄰地	可 不可 可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。 不建議變為有配地。 後>0.25。維持或減少筆數且0配地。(假)換上土地符合當年准建要件。	舍12三3103令 舍12三3199函組	
			多坐落地不同(組)人持有 標的任一 (AB)、(ABC)...	解 換-飛地 假換-鄰地	可 不可 可(難)	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。通過公平判斷。 不建議變為有配地。 後>0.25。維持或減少筆數且0配地。(假)換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	舍12三3103令 舍12三3199函組	
			有配地 有坐落地 標的、坐落地同一(組)人持有 無其他人持有其他配地	解 換	可 可	後>0.25。 換上土地符合當年准建要件。	舍12三3103令 99函組	
		詢問配地(乙)是否同為坐落地人(甲)	除甲乙外有無他人同樣受限於套繪 同上問題	標的、坐落地同一(組)人持有 有其他人持有其他配地	解 換	可 可	後>0.25。通過公平判斷。 換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	舍12三3103令 99函組
				標的、坐落地不同(組)人持有 無其他人持有其他配地	解 換	可 可	後>0.25。 換上土地符合當年准建要件。	舍12三3103令 99函組
	標的、坐落地不同(組)人持有 有其他人持有其他配地 坐落地合計達0.25, 標的為配地			解 換	可 可	後>0.25。通過公平判斷。 換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。 (無)	舍12三3103令 99函組 舍12四1103令	
	89年以後	一坐落地 一土地(組)人持有 標的為其一部分 (A, 標的1局部)...	解 換 假換+變使	可 不可 可	後>0.25。 89後未開放更換配地。 重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。維持一筆。	舍12三3 舍2		
			重劃產生有配地 有坐落地 標的、坐落地同一(組)人持有 無其他人持有其他配地 (AA, 標的1或2)、(AAA, 標的1或2或3)...	解 換 假換+變使	可 不可 可(難)	後>0.25。 89後未開放更換配地。 重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。	舍12三3 舍2	
		標的、坐落地同一(組)人持有 有其他人持有其他配地 (AB, 標的1)、(AAB, 標的1或2)...		解 換 假換+變使	可 不可 可(難)	後>0.25。通過公平判斷。 89後未開放更換配地。 重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。通過公平判斷。	舍12三3 舍2	
				標的、坐落地不同(組)人持有 無其他人持有其他配地 (AB, 標的2)、(ABBB, 標的2或3或4)...	解 換 假換+變使	可 不可 可(難)	後>0.25。 89後未開放更換配地。 重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。	舍12三3 舍2
		標的、坐落地不同(組)人持有 有其他人持有其他配地 (ABC, 標的2)、(ABBC, 標的2或3)...			解 換 假換+變使	可 不可 可(難)	後>0.25。通過公平判斷。 89後未開放更換配地。 重拿農舍資格。後>0.25。(假)換上土地符合現行准建要件。減少為一筆。通過公平判斷。	舍12三3 舍2
			坐落地合計達0.25, 標的為配地	解	可	(無)	舍12四	
		用 地 因 素	一筆或多筆坐落地 均已變更非農業用地 標的為坐落地, 有剩餘土地 標的為坐落地, 無剩餘土地(連帶解除全部) 標的為配地, 有剩餘土地 標的為所有土地或僅餘一筆土地, 無剩餘土地	解 解+變使 解 解+變使	可 可 可 可	(無) 變使(用途變更)。 (無) 變使(用途變更)。	舍12三11105函組 舍12三1 舍12三11105函組 舍12三1	
				特定配地已變更非農業用地 標的為該塊配地	解	可	(無)	舍12三2
多筆坐落地其中一筆已變更非農業用地 標的為任一土地				解	不可	無理由。		
拆 除 因 素				農舍建物 全部拆除 標的為任一土地(連帶解除全部) 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 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(有責)	解+拆照 解 解+拆照 解	可 可 可 不可	拆照。 (無) 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
	多張農舍混合申請(不能區分)部分拆除 標的為任一土地(主張拆除部分)		解+變使		可	變使(把範圍切出來)。		
額 外 狀 況	多張農舍混合申請(不能區分) 標的為任一土地	解或換+變使	可	變使(把範圍切出來)。	https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440			
	部分使用但沒標示位置(套繪不特定位置) 標的不確定數值且不確定位置 標的可確定數值但不確定位置	解或換 解或換	不可 可	應辦理變使。 (倘尚可做數學上的計算, 建議無視不特定位置問題)				
		准建要件有瑕疵(非田旱耕地或農業用地) 標的為任一土地	解或換	不可	應辦理變使。109.5.25.內授營建管字第1090809260號			
	因部分使用土地而誤判標的受套繪 標的為任一土地	解	--	(回復退文即可)				
	因分割合併而使謄本註記混亂 標的為任一土地	解	--	(回復退文並請地政事務所修正)				
	放樣錯誤導致建物侵入非套繪土地 標的/坐落地同一人持有 標的/坐落地不同人持有	解或換 解或換	不可 可	應解決侵權問題(買下佔用地變使、或拆除)。 (因為標的是配地, 建議可無視坐落地侵入問題)	insky5929723@gmail.com 詹盈傑			
		重測偏移導致建物侵入非套繪土地 標的/坐落地同一人持有 標的/坐落地不同人持有	解或換 解或換	不可 可	應解決侵權問題(買下佔用地變使、或拆除)。 (因為標的是配地, 建議可無視坐落地侵入問題)			
共同標準(均應遵守)			如何公平判斷：建議模擬四情境：申請前>0.25/後>0.25。對某人而言原本面積足夠解除, 未來仍可申請解除(持平, 但須注意其他要件)					
1.變更後建蔽率均須檢討符合。		前>0.25/後<0.25。對某人而言原本面積足夠解除, 未來卻無法申請解除(不公平)						
2.倘涉耕地分割, 受分割後每塊0.25公頃限制。		前<0.25/後>0.25。對某人而言原本面積足夠申請解除, 未來可能更有機會申請解除了(有利)						
3.倘涉局部剝除或加入、異動部分使用範圍者, 需繪圖。		前<0.25/後<0.25。對某人而言, 原本不能申請解除, 未來也一樣(持平)						
4.倘涉地號增減改變以外變更, 加辦需繪圖的變使。		通過公平判斷：1.超前檢討低位階(較被動弱勢之人)未來行使原有權利時(通常是解除), 得以行使無虞或更為有利。						
5.倘建物所有人提出申請, 併案查報違建。		不通過公平判斷 1.高低位階時(坐落地/配地), 坐落地所有人的決定干擾配地所有人原有權益。						
6.倘解除標的有違建, 併案查報違建。		2.相同位階時(坐落地/坐落地、配地/配地), 該所有人的決定干擾其他同位階所有人原有權益, 但二者成功協議時例外。						
89前准建要件：田旱耕地、5%(分界75.3.12.)10%、距離、一人單獨持有(或公證分管-看各地)、不受套繪。								
現行准建要件：農業用地、10%、臨路臨側角落、一人單獨持有、不受套繪。通過農業單位農舍資格者。								
地目：早於使用地的用地概念「田旱(畑)養池鹽鑛林牧建雜原」可確認至少田旱符合「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」。		69.4.28台內地字第21069號						
假換：指替換(加入)鄰地並隨後合併為一筆土地。								
飛地：指沒有與特定土地連接在一起的狀態。								
後>0.25：假設予以同意後, 同意使用面積(套繪面積)仍達0.25公頃以上。								
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。								
103令：103.7.1.台內營字第1030806572號令與函(主要是令)。舍：農業用地興建農舍辦法。								
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。								
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。								



掃描此qr code可連結查找最新版本

聯絡撰寫者

不應先搶先贏理由：1030806572號令非主張「配地/配地時先搶先贏機制」，因難以定義誰是「規定比例的」誰是「其餘」。
無無配地隔離、筆數限制的理由：配地可更換的優勢受限於耕地分割限制，不隔離亦無實害，但仍有管理碎片化、無明確授權等缺點。
89前案更換配地免受0.25公頃限制理由：更換地號非條例所指「興建(建築行為)」免受現行規定規範，得以興建當時法令(無0.25)檢討。
建議最終形式以公文+存根附表加註為主。建議簡單案件可文字說明不繪圖以降低門檻。建議落實農舍註記。建議再次取得土地使用權同意書。

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原有筆數或合併為更少筆數 參與土地均為農業	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	C		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)	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(坐落地鄰地)	E		不可	—	—
有坐落地與配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	坐落地與配地同一人持有	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 不建議,與通常邏輯不同	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。	※若同意此方法將導致農地破碎,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。	
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
		解除標的為坐落地之一部分					—
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
有坐落地與配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	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 不建議,與通常邏輯不同	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。	※若同意此方法將導致農地破碎,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。	
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
		解除標的為坐落地之一部分					—
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
有坐落地與配地 *建物跨越地界坐落產生多筆坐落地	不論持有	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 不建議,與通常邏輯不同	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。	※若同意此方法將導致農地破碎,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。	
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
		解除標的為坐落地之一部分					—
		解除標的為任一配地(或一部分)					—
變更	坐落地已變更為非農業用地	解除標的為坐落地		申請解除套繪、併案變更使用(連帶解除全部相關土地) 僅申請解除套繪、無併案變更	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。	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)。 現),剩餘配地繼續套繪管制。 也持有人可提出解除套繪管制申請。 依據地籍的套繪管制管理,應視為使照失去准建要件(甚或廢止),建物成為(滅),仍建議一併辦理變使才單純。 詳提醒4)。 (但違規-面積違規)。	
		解除標的為全部相關土地或僅餘一筆土地之情況					僅申請解除套繪、無併案變更
		解除標的為任一配地(或一部分)					申請解除套繪
		解除標的為該塊配地(或一部分)					申請解除套繪
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		同意使用面積總計未達0.25公頃 R 可 同意使用面積總計未達0.25公頃 S 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) T 可	農舍#12三3 同上 同上	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。	
		解除標的為坐落地之一部分					—
		解除標的為坐落地之一部分					—
		解除標的為坐落地之一部分					—
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	U	可	無	111.10.26. 營署建管字第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。
		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	V	可	辦理拆照	99.08.26. 內投管建管字第0990807380 102.04.22. 台內管字第1020804286	

本版型因不能系統性全盤涵蓋及諸點錯誤

1. 未能涵蓋不同(組)人分別持有不同土地的情況。
2. 目前底層邏輯不適合用於清掃所有樣態。
3. 103函原"先搶先贏"屬不適當解讀。
4. 109農企字函應屬個案狀況不值得推廣。
5. 各項實際程序作法仍應回歸各地自行判斷較佳。

7.1版後不再沿用請勿再使用



掃描此qr code可連結查找最新版本
https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440

* 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,倘欲新增增加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」
 建築套繪管制最底層邏輯為「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

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