農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-8.2版（僅供參考自行核判 不得用於證明）1130109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	一土地一(組)人持有 標的為其一部分 (A)		解	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。	舍12三3|103令
					換-飛地	不可	不應變為有配地。	
					假換-鄰地	可	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12三3|99函組
		無配地多坐落地	多坐落地同一(組)人持有 標的任一 (AA)、(AAA)...		解	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。	舍12三3|103令
					換-飛地	不可	不應變為有配地。	
					假換-鄰地	可	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12三3|99函組
			多坐落地不同(組)人持有 標的任一 (AB)、(ABC)...		解	可	後>0.25。維持或減少筆數且0配地。通過公平判斷。	舍12三3|103令
					換-飛地	不可	不應變為有配地。	
					假換-鄰地	可(難)	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12三3|99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	下詳	解	可	後>0.25。	舍12三3|103令
					換	可	換上土地符合當年准建要件。	99函組
			標的、坐落地同一(組)人持有 有其他人持有其他配地	下詳	解	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三3|103令
					換	可	換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	99函組
			標的、坐落地不同(組)人持有 無其他人持有其他配地	下詳	解	可	後>0.25。	舍12三3|103令
					換	可	換上土地符合當年准建要件。	99函組
			標的、坐落地不同(組)人持有 有其他人持有其他配地	下詳	解	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三3|103令
					換	可	換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	99函組
			坐落地合計達0.25，標的為配地		解	可	(無)	舍12四|103令
	89年以後	一坐落地	一土地一(組)人持有 標的為其一部分 (A，標的1局部)...		解	可	後>0.25。	舍12三3
					換	不可	89後未開放更換配地。	
					假換+變使	可	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2
		重劃徵收逕割而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	可	後>0.25。	舍12三3
					換	不可	89後未開放更換配地。	
					假換+變使	可(難)	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	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三3
					換	不可	89後未開放更換配地。	
					假換+變使	可(難)	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	可	後>0.25。	舍12三3
					換	不可	89後未開放更換配地。	
					假換+變使	可(難)	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	可	後>0.25。通過公平判斷。	舍12三3
					換	不可	89後未開放更換配地。	
					假換+變使	可(難)	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2
			坐落地合計達0.25，標的為配地		解	可	(無)	舍12四
用地因素	所有坐落地全部變更為非農業用地	解除後仍有土地受套繪	標的不含坐落地		解	可	(無)	舍12三1|105函組
			標的包含坐落地		解+變使	可	變使(用途變更)。所有相關土地連帶解除套繪。	舍12三1
					解	可(怪)	(使照進入違規狀態(建物與使用面積不相連、面積不足)未來仍需變使)	舍12三1|105函組
		解除後再無土地受套繪	標的為全部土地，不含坐落地(坐落地提前解除)		解	可	(無)	舍12三1|105函組
			標的為全部土地，包含坐落地		解+變使	可	變使(用途變更)。	舍12三1
					解	可(怪)	(使照進入特別違規狀態(0使用面積，執照仍續存??)未來仍需變使)	舍12三1|105函組
	多筆坐落地未全部變更為非農業用地		標的為任一土地		解	不可	仍有一筆以上坐落地屬於農業用地時，不符合規定。	舍12三1
	特定配地已變更為非農業用地		標的為該塊配地		解	可	(無)	舍12三2
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		解+拆照	可	補辦拆照。	111函組
					解	可	(無)	111函組
			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	可	補辦拆照。	111函組
					解	不可	有責任補辦拆除執照手續。	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)。	
	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		解或換	不可	應辦理變使。	
			標的可確定數值但不確定位置		解或換	可	(倘尚可做數學上的計算，建議無視不特定位置問題)	
	因部分使用而誤判標的受套繪，標的事實上不受套繪				--	--	(回復退文、更正原認定函)舍12二：著色範圍施以管制	
	因合併分割而使謄本註記混亂(註記相互汙染)				--	--	(回復退文並請地政事務所修正農舍註記)	
	農業設施誤認為農舍				--	--	(回復退文，倘有農舍註記請地政事務所修正)	
	准建要件有瑕疵(非田旱耕地或農業用地...等)				解或換	不可	應辦理變使。109.5.25.內授營建管字第1090809260號	
	因放樣錯誤重測偏移建物占用非套繪土地	標的與坐落地同一(組)人持有			解或換	不可	應解決侵權問題(買下占用地變使、拆除)(重測指界時本應申訴)。	
		標的與坐落地不同(組)人持有			解或換	可	(續依其他要件申請解除，並非任意解除的意思)	
	一併希望將違建部分合法納入現有執照	垂直向增建			變使	可	重拿農舍資格。安全鑑定。	
		水平向違建、增加幢棟數			變使	不可	農舍限制為一幢一棟(建議改走查報違建、改申請農業設施)。	
	原本一戶想要分戶	--			變使	不可	農舍限制為一戶。98.09.04.營署建管字第0980050870號	

掃描此qrcode可連結查找最新版本

https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440

聯絡撰寫者
insky5929723@gmail.com詹盈傑

共同標準(均應遵守)

1.變更後建蔽率均須檢討符合。

2.倘涉耕地(≠農業用地)分割，受分割後每塊耕地0.25公頃限制。

3.倘涉局部剃除或加入、調整範圍邊界、有必要確認現在範圍者，需繪圖、分管、土同。

4.倘涉建築行為、用途、防火消防，應以一般變使看待。

5.倘建物所有人提出申請，併案查報建物違建。

6.倘標的有違建，併案查報違建。

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)

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)

前<0.25/後>0.25。對某人而言，原本面積足夠解除，未來更有機會申請解除(有利)

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)

二階段變使操作邏輯下回更新...

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。

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。

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。

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：本次申請後剩餘套繪面積仍達0.25公頃以上。

(現在去執行)當年准建要件：田旱耕地(或放寬為農業用地)、5%(分界75.3.12.)10%、配地距離10km內、一人單獨持有(或放寬分管亦可)、不受套繪。

現行准建要件：一筆農業用地、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。

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)。

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。

舍：農業用地興建農舍辦法。

＊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」。

＊有無配地隔離、筆數限制的理由：配地可更換的優勢雖受限於耕地分割限制，但並非所有農業用地均受耕地分割限制(農業用地≠耕地)。當無配地變更為有配地，下次便可以免去0.25公頃限制，僅需檢討建蔽率，將造成農地破碎、難以管理。

＊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。建議盡可能消弭技術性阻礙(流程、名義)，機關間可互相討論出可行方法。

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		—	逕向地政事務所(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。	建物持有人為發起人
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	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	參與土地均為農業用地	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 願意新增加面積(不是坐落地鄰地)	E	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。	※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。	
			同意使用面積總計未達0.25公 願意新增加面積(坐落地鄰地)						※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。 管制公文」供地所限期分割。分割後辦理竣工。	
	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							
			解除標的為任一配地(或一部分)							
		坐落地與配地不同人持有	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)							
		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。							
	變更 坐落地已變更為非農業用地		解除標的為坐落地						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
			解除標的為全部相關土地或僅餘一筆土地之情況						見)，剩餘配地繼續套繪管制。 地持有人可提出解除套繪管制申請。	土地為發起人
			解除標的為任一配地(或一部分)						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。	
	配地已變更為非農業用地		解除標的為該塊配地(或一部分)						洋提醒4)。 (但違規-面積違規)。	
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	R	可	最終使用面積必須達0.25公頃，且使用土地必須維持一筆	同上上上	農舍#12三3	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。	建物為發起人
				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 願意新增加面積(鄰地)	T	可					土地為發起人
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 99.08.26.內授營建管字第0990807380 102.04.22.台內營字第1020804286	核准後，罰緩行為人(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	V	可	辦理拆照			

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qrcode可連結查找最新版本
https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?man_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、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）112.11.3. 記

掃描此qrcode可連結至最新版本