

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-9.0版 (僅供參考自行核判 不得用於證明) 1130128發佈

圖示說明		策略代號定義		共同標準(均應遵守)			閱讀前提醒	
<p>農舍坐落範圍 (已拆除狀態) A 一塊地, 持有人為A (或A群) 標的 (指一塊地或其中一部分)</p>		<p>策略代號定義 解: 將標的土地(或其部分於分割後)解除套繪。 換: 換上鄰地或飛地, 然後將標的土地(或其部分於分割後)脫離套繪。 增解: 先增加鄰地並隨後合併, 再將標的土地(或其部分於分割後)解除套繪。</p>		<p>共同標準(均應遵守) 1. 倘涉耕地分割, 受分割後每塊耕地0.25公頃限制。(並非所有農業用地均為耕地) 2. 倘涉局部剝除或加入、調整範圍邊界、有必要確認同意使用範圍者, 應考量繪圖、分管協議、重簽土同 3. 倘涉建築行為、用途、防火消防, 應以一般變使看待。 4. 倘農舍持有人名列申請人, 該農舍建物倘有違建併案查報違建。(嚴格言, 該部分應採一般變使補正之) 5. 倘標的上有違建, 併案查報違建。</p>			<p>閱讀前提醒 1. 原則: 公平、防止農地破碎化(有無配地隔離)、管有合一 2. 優先從坐落地人其他農地下手, 採用"換"最沒爭議 3. 真誠溝通、尊重彼此見解</p>	
樣態		策略	初判可能	准否判斷標準	法依據			
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	A 一土地(組)人持有 標的為其一部分	解 換 增解	可 不可 可	建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。 不應變為有配地。 建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。換上土地符合當年准建要件。	舍12三1103令 12三31103令/99函組 舍12三1103令	
			無配地 多坐落地	B 多坐落地同一(組)人持有 標的為任一部分	解 換 增解	可 不可 可	建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。 建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。換上土地符合當年准建要件。	舍12三1103令 12三31103令/99函組
		有配地 有坐落地 或因重劃、徵收 逕割而產生 有配地 有坐落地		D 除標的所有權人與坐落地所有權人外, 無其他人持有其他配地	解 換 增解	可 可 可	建蔽。後>0.25。 建蔽。換上土地符合當年准建要件。 建蔽。後>0.25。換上土地符合當年准建要件。	舍12三1103令 99函組 12三31103令/99函組
			E 除標的所有權人與坐落地所有權人外, 有其他人持有其他配地	解 換 增解	可 可 可	建蔽。後>0.25。通過公平判斷。 建蔽。換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。 建蔽。後>0.25。換上土地符合當年准建要件。通過公平判斷。	舍12三1103令 99函組 12三31103令/99函組	
		89年以後	一坐落地	F 一土地(組)人持有 標的為其一部分	解 換 增解	可 不可 可	建蔽。後>0.25。 89後未開放更換配地。 建蔽。重拿農舍資格。變使。後>0.25。換上土地符合現行准建要件。維持1筆。	舍12三3 舍12三31舍21變 舍12三3
				重劃、徵收 逕割而產生 有配地 有坐落地	G 除標的所有權人與坐落地所有權人外, 無其他人持有其他配地	解 換 增解	可 不可 可	建蔽。後>0.25。 89後未開放更換配地。 建蔽。重拿農舍資格。變使。後>0.25。換上土地符合現行准建要件。減少或維持原筆數。
	有配地 有坐落地		H 除標的所有權人與坐落地所有權人外, 有其他人持有其他配地		解 換 增解	可 不可 可	建蔽。後>0.25。通過公平判斷。 89後未開放更換配地。 建蔽。重拿農舍資格。變使。後>0.25。換上土地符合現行准建要件。減少或維持原筆數。通過公平判斷	舍12三3 舍12三3 舍12三31舍21變
			坐落地合計達0.25, 標的為配地	I 坐落地合計達0.25, 標的為配地	解	可	建蔽。	舍12四103令
	用 地 因 素			所有坐落地全部變更為非農業用地	J 除標的以外, 仍有其他土地	解	可	(無)
			除標的以外, 無其他土地		K 標的不含坐落地	解	可	(無)
		L 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12三11105函組
		多筆坐落地未全部變更為非農業用地	特定配地已變更為非農業用地	M 標的為全部土地, 不含坐落地(坐落地已提前解除)	解	可	(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12三11105函組
N 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	
O 標的為任一土地			解	可	(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12三11105函組		
拆 除 因 素	農舍建物全部拆除(連帶解除全部)	標的為任一土地(連帶解除全部)	P 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 解	可 可	補辦拆照。(無責任之人想補辦拆照也是可以) (無)。(因為所有人都沒有補辦拆照責任, 倘能判斷拆除時點應持續追究)	111函組 111函組	
			Q 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	可 不可	補辦拆照。 有責任補辦拆除執照手續。	111函組 111函組	
		多張農舍混合申請(不能區分)部分拆除	R 標的為任一土地(主張拆除部分)	--	可	(先以變使確認範圍, 可包含在二階段處理)。 舍12二: 著色範圍施以管制	舍12二 https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440	
			S 標的為任一土地	--	可	(先以變使確認範圍, 可包含在二階段處理)。	舍12二	
	額 外 狀 況	部分使用但沒標示位置(套繪不特定位置)	T 標的不確定數值且不確定位置	--	不可	應辦理變使。		
			U 標的可確定數值但不確定位置	--	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(同土地另一部分)受套繪, 標的事實上不受套繪	--	可	(先以變使確認範圍, 可包含在二階段處理)。	舍12二		
		因合併分割而使謄本註記混亂(註記相互汙染), 標的事實上不受套繪	--	--	(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)	--	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	V 標的與坐落地同一(組)人持有	--	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)。		
		建物占用非套繪土地	W 標的與坐落地不同(組)人持有	--	可	(因為那是別人的錯, 續依相符的樣態處理)		聯絡撰寫者
一併希望將違建部分合法納入現有執照	X 垂直向增建	--	可	(一般變使。含重拿農舍資格、安全鑑定)	insky5929723@gmail.com詹盈傑			
原本一戶想要分戶	Y 水平向違建、增加幢棟數	--	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)。				
Z 原本一戶想要分戶	--	--	不可	農舍限制為一戶。98.09.04.營建管字第0980050870號				

後>0.25: 檢討本次申請後剩餘套繪面積仍達0.25公頃以上。
建蔽: 檢討本次申請後建蔽率仍符合規定。
(現在去執行)當年准建要件: 田旱耕地(或放寬為農業用地)、建蔽5%(前 75.3.12 後)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。
通過公平判斷: 1. 超前檢討低階(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。可模擬四情境:
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。
快速通關公平判斷: 除坐落地所有權人以外全體同意特定配地解除套繪。
完美協議/同意: 重新取得剩餘配地與坐落地的土地使用權同意書, 並註明供特定執照使用。
105函組: 105.1.4.營建管字第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(另有同文號函但免看)。
99函組: 99.9.21.內授營建管字第0990807865號、99.12.27.營建管字第0990079931號、104.8.3.內授營建管字第1040426214號、103.3.6.營建管字第1030011157號、109.5.21.農企字第1090216292號。
111函組: 111.10.26.營建管字第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。變: 建築物使用類組及變更使用辦法。舉例: 舍12三1: 農業用地興建農舍辦法第12條第3項第1款。
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。
耕地: 如特定或一般農業區的農牧用地, 範圍小, 農發條例3-11。農業用地: 如都市計畫農業區, 包含耕地, 農發條例2。
* 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(狹義上指同為坐落地所有權人的土地)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(農業用地不一定是耕地)。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, 將造成農地破碎化。
* 建議最終形式以公文+加註為主。建議簡單案件不繪圖以降低門檻。建議落實農舍註記。建議機關間可互相討論方法消弭技術性阻礙。
* 89前更換配地免受0.25公頃限制理由: 99.9.21.函指出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。
* 89前更換配地不算解除套繪理由: 「解: 有地號解除套繪管制」「換: 有地號脫離套繪管制」不建議將解的要件加在換的案件上, 如同109.5.21.函: 「以確保農舍與農業經營用地之結合(註:管有合一)及達成農地農用之政策目標」換就是達成此目標的途徑。管有合一: 提供農舍使用而受管制的地, 本就該由農舍所有人提供。

