

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-9.1版 (僅供參考自行核判 不得用於證明) 1130318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</p> <p>A: 一塊地, 持有人為A (或A群)</p> <p>標的 (指一塊地或其中一部分)</p>		<p>解: 將標的土地(或其部分於分割後)解除套繪。</p> <p>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。</p> <p>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>大推!最容易達成!</p>		<p>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)</p> <p>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</p> <p>3. 倘涉建築行為、用途、防火消防, 應以一般變使看待。</p> <p>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)</p> <p>5. 倘標的上有違建, 併案查報違建。</p>		<p>1. 原則: 公平、防止農地破碎化(有無配地隔離)、管有合一</p> <p>2. 優先從坐落地人其他農地下手, 採用"換"最沒爭議</p> <p>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。	舍12三31103令 12三31103令/99函組 舍12三31103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。換上土地符合當年准建要件。 不應變為有配地。	舍12三31103令 12三31103令/99函組 舍12三31103令	
				C 多坐落地不同(組)人持有 標的為任一部分	解 換 增解	可 不可 可(難)	建蔽。後>0.25。維持或減少筆數且0配地。通過公平判斷。 不應變為有配地。	舍12三31103令 12三31103令/99函組 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12三31103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12三31103令 99函組 12三31103令/99函組		
			F 坐落地合計達0.25, 標的為配地	解	可	建蔽。	舍12四1103令		
	89年以後	一坐落地	G 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	H 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。	舍12三3 舍12三3 舍12三31舍21變	
				I 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(難)	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	
		J 坐落地合計達0.25, 標的為配地		解	可	建蔽。	舍12四		
		用 地 因 素	所有坐落 地全部變 更為非農 業用地	除標的以外 仍有其他 土地	L 標的不含坐落地	解	可	(無)	舍12三11105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12三11105函組		
除標的以外 無其他 土地	M 標的為全部土地, 不含坐落地(坐落地已提前解除)			解	可	(無)	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		
	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		O 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		
			P 標的為該塊配地	解	可	(無)	舍12三2		
	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)	解+拆照 解 解+拆照 解	可 可 可 不可	補辦拆照。(無責任之人想補辦拆照也是可以) (無)。(應持續追究: 擅自拆除罰1萬以下, 有補照義務之人已死者免追究) 補辦拆照。 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)	--	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	
額 外 狀 況	多張農舍混合申請 (不能區分)	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)。 https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440	舍12二			
		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	--	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)	舍12二		
		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 建物占用非套繪土地	標的與坐落地同一(組)人持有 標的與坐落地不同(組)人持有	--	不可 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)。 (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	垂直向增建 水平向違建、增加幢棟數	--	可 不可	(一般變使。含重拿農舍資格、安全鑑定) 農舍限制為一幢一棟(建議改走查報違建、改申請農業設施)。	insky5929723@gmail.com詹盈傑		
		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			

