

農舍變更配地或解除套繪管制樣態一覽表-9.3版 (僅供參考自行核判 不得用於證明) 1130609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		
	農舍坐落範圍		已拆除狀態	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. 倘農舍持有入名列申請人, 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。			1. 公平、防止農地破碎化(有無配地 隔離)、套繪持有合一 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		
	一塊地, 持有人為A (或A群)		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。						
	標的 (指一塊地或其中一部分)	大推! 最容易達成!							
非用地因素	樣態	策略	初判可能	准否判斷標準	法令依據				
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199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。 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199函組 舍12三1103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。 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。通過公平判斷。	舍12三1103令 12三31103令199函組 舍12三1103令			
		D 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199函組		
	有配地 有坐落地	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199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	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12三31舍21變 舍12三3			
		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12三31舍21變 舍12三3			
		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	K 除標的以外仍有其他土地 L 標的包含坐落地	解 解+變使 解	可 可 可(怪)	(無) 變使(用途變更)。所有相關土地連帶解除套繪。 (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 舍12三1 舍12三11105函組			
	多筆坐落地未全部變更為非農業用地	M 除標的以外無其他土地	解+變使	可	變使(用途變更)。	舍12三1			
		N 標的為全部土地, 包含坐落地	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			
	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			
	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)	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, 有補照義務之人已歿者免追究) 補辦拆照。 有責任補辦拆照手續。	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, 沿使用邊界分割, 可依二階段處理)。 舍12二: 著色範圍施以管制、75.7.14.台內營字第422749號。	舍12二 (75)函			
額狀		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, 沿使用邊界分割, 可依二階段處理)。 <a href="https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440">https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440</a>	舍12二 (75)函		
額外狀況	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 (75)函			
	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, 沿使用邊界分割, 可依二階段處理)。	舍12二 (75)函			
	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, 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, 仍受套繪管制, 倘有農舍註記請地政事務所去除)			
	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	舍12二 (75)函			
	因放樣錯誤重測偏移	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)	勘誤請聯絡撰寫者			
	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	舍12二 (75)函			
	<p>後&gt;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、建蔽5%(前75.3.12後)10%、配地距離10km內、一人單獨持有、無受10KM內所有建管單位套繪管制。                      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:                      1. 申請前&gt;0.25/後0.25, 2. 申請前&gt;0.25/後0.25, 3. 申請前&lt;0.25/後0.25, 4. 申請前&lt;0.25/後0.25。                      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其他同位階所有人原有權益。                      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。                      未按方案分割、逾時已分割: 請求地所撤銷分割、按原本提供使用土地全部施以農舍註記</p>								

