不動產專題講義

專 題：最新農地農舍與建築管制法規實務解析

撰稿人：蘇 明 鑄

第一章 農業用地概論

壹、農地政策目標

農地為農業之本，農地政策屬農業政策之基礎，亦為土地政策之一環，而台灣的土地政策向來以「地盡其利、地利共享」為依歸。過去台灣實施的農地改革，重點在調整地權分配，保障實際耕作之農民，以激勵其生產、改善其生活。為達此目的，以「農地農有（管人－自耕農）、農地農用（管地）」的基本理念，自民國 38 年起至 42 年，先後實施了「耕地三七五減租」、「公地放領」及「耕者有其田」，繼之於民國 64 年修正「土地法」而於 60 年代中又修正「平均地權條例」，並制定「農地重劃條例」、「區域計劃法」及「農業發展條例」等法律，以限定自耕農才能擁有耕地、防止耕地細分及嚴格規範農地轉用等方式，來保護農地，以達成「地盡其利」及「地利共享」目標，對於促進當時農業與經濟發展確具貢獻。

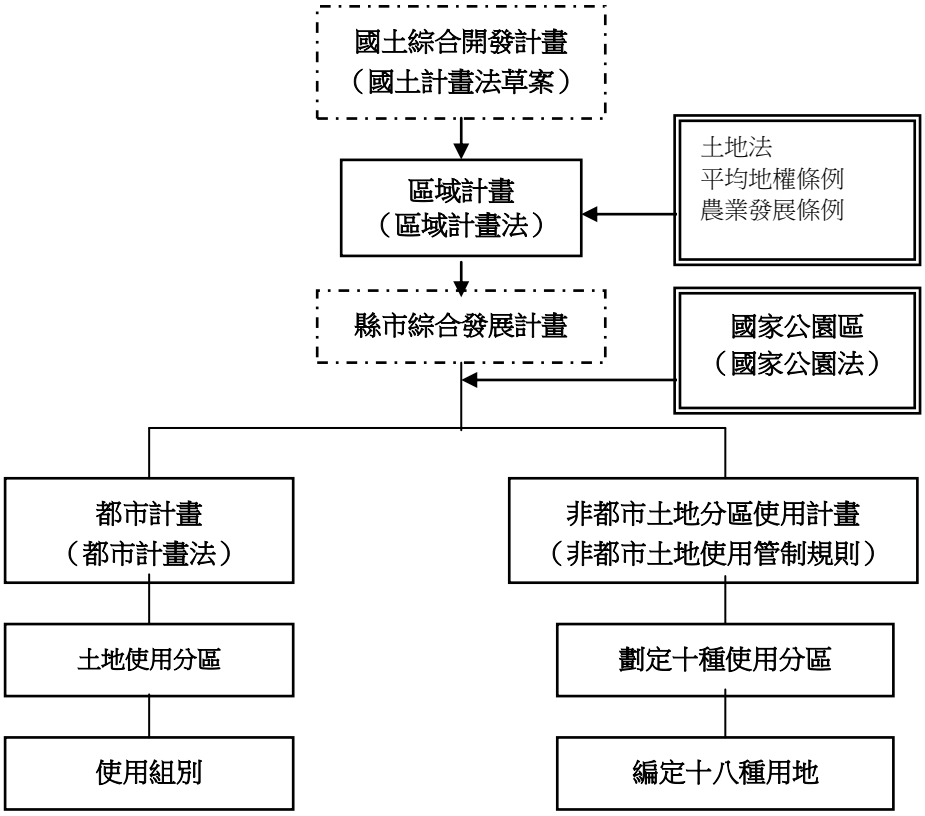
隨著農業對經濟的貢獻度降低，農業勞動力高齡化，農業高科技、高投資、休閒化等新產業型態的發展，農地政策亦需因應調整，再者，隨著加入世界貿易組織（WTO）之衝擊，終於在民國 89 年完成包括農業發展條例、土地法、平均地地權條例、都市計劃法、區域計劃法、農村社區土地重劃條例、土地稅法、遺產及贈與稅法在內的有關調整農地政策之八種配套法案，將「農地農有、農地農用」政策調整為「放寬農地農有，落實農地農用」政策，亦即由「管地又管人」轉為「管地不管人」，並以落實「農地農用」為農地施政之首要目標。

貳、農地利用二元管制體系

台灣地區現行國土規劃管制主要可分為都市土地分區使用管制、非都市土地使用分區及使用地管制與國家公園土地使用管制等三大體系（如圖 1-1 所示）。茲就現行都市與非都市土地之使用管制方式分述如下：

一、都市土地：

台灣地區都市土地目前是以土地使用分區管制為主要管理方式，依使用目的與需要劃分為不同使用分區，再規定不同之使用項目、使用強度（密度）、建蔽率、容積率等事項進行管制，並透過建築管理與工商管理之執行，達到使用管制之目的。都市計畫法（上位法規）指導都市計畫之施行，作為都市土地管理開發之法源依據。



附圖 1：台灣地區現行國土規劃體系

二、非都市土地：

所謂非都市土地，係指都市計畫區以外的土地。非都市土地管理機制主要可區分為使用分區管制、使用地編定管制、用地容許使用項目管制等三個層次，以管制非都市土地開發與利用。台灣之非都市土地使用管制，依區域計畫法暨施行細則（上位法規）及非都市土地使用管制規則，作為實施使用管制之依據。

簡言之，目前台灣地區土地經由「區域計畫法」、「都市計畫法」與「非都市土地使用管制規則」等管制體系進行土地使用管制。

參、農地分類

界定「農業用地」的目的，主要是作為農業用地變更使用、農業生產輔導、田賦、土地增值稅、遺產及贈與稅優惠、興建農舍限制等相關規定之適用範圍。按農發條例「農業用地」定義，其意涵係屬「廣義」之農業用地（含耕地、非耕地、視為農地），茲就農業用地分類如下：

一、耕地

按現行「耕地」定義係指農業用地中依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地而言。故區域計畫法為耕地之上位指導計畫，農業發展條例為耕地開發利用之指導法源。

按「耕地」定義全隸屬非都市土地之範圍，故必須受區域計畫法及非都市土地使用管制規則所規範，並應按照各種容許使用項目合理使用。因「耕地」地力較肥沃，農業產值計較高，其屬於農業用地中的「精華農地」，掌握農業的命脈維護基本糧食安全。因此，農業用地中的「耕地」其政策走向應是以生產為主，生活及生態功能為輔。

二、非耕地(耕地以外之農業用地)

按照農業發展條例規定，耕地以外之農業用地（非耕地）範圍如下：

1、都市土地：依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。

2、非都市土地：

（1）依區域計畫法劃定為各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。

（2）依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。

3、國家公園區土地：依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於非都市農業用地規定之土地。

「非耕地」相較於「耕地」來說，其便不屬於農業用地中的「精華農

地」，其應發揮其提供綠色景觀及空間、促進生態保育及平衡等功能。因此，農業用地中的「非耕地」其政策走向應是以生活及生態為主，生產功能為輔，而「非耕地」以「生活」及「生態」為主要功能導向，已不屬重要的「生產」導向農地資源。

三、視為農地

農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向稅捐主管機關申請適用不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦：

1、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。

2、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

附表 1：農地分類表

土地類別	農地類別	使用分區	使用地類別	法令依據
非都市土地	耕地	1.特定農業區 2.一般農業區 3.山坡地保育區 4.森林區	農牧用地	農業發展條例§3
	非耕地	1.工業區 2.鄉村區 3.風景區 4.國家公園區 5.河川區 6.特定專用區	農牧用地	農業發展條例施行細則§2

		1.特定農業區 2.一般農業區 3.工業區 4.鄉村區 5.森林區 6.山坡地保育區 7.風景區 8.國家公園區 9.河川區 10.特定專用區	1.林業用地 2.養殖用地 3.水利用地 4.生態保護用地 5.國土保安用地 6.供農路使用之土地 7.暫未依法編定用地別之土地	農業發展條例施行細則§2
都市土地	非耕地	1.農業區 2.保護區		農業發展條例施行細則§2
	視為農地	1.依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。 2.已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。		・農業發展條例§38-1 ・農業發展條例施行細則§14-1

註：山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制。（非管§7）

肆、農地利用限制條件

一、耕地限制

「耕地」是農業生產用地之精華所在，農發條例額外加強下列管制：

1、每宗耕地分割後每人所有面積須達 0.25 公頃以上始得分割（但有七款例外得分割之情形）（農發§16）。

2、集村興建農舍得為分割，不受每宗耕地不得低於 0.25 公頃之限制。（農發§16 第 7 款、農發施細§11 第 1 項第 6 款）

3、私法人不得承受耕地，但農企業法人（符合資金密集或技術密集之類目及標準者－檢附「經營利用計畫書」）經取得許可者，不在此限。（農發§33、§34）

＃農企業法人－

1、農民團體－

（1）農民

（2）依農會法所組織→農會

依漁會法所組織→漁會

依農業合作社法所組織→農業合作社

依農田水利會組織通則所組織→農田水利會

2、農業企業機構－從事農業生產或農業試驗研究之公司

3、農業試驗研究機構－從事農業試驗研究之機關/學校/農業財團法人

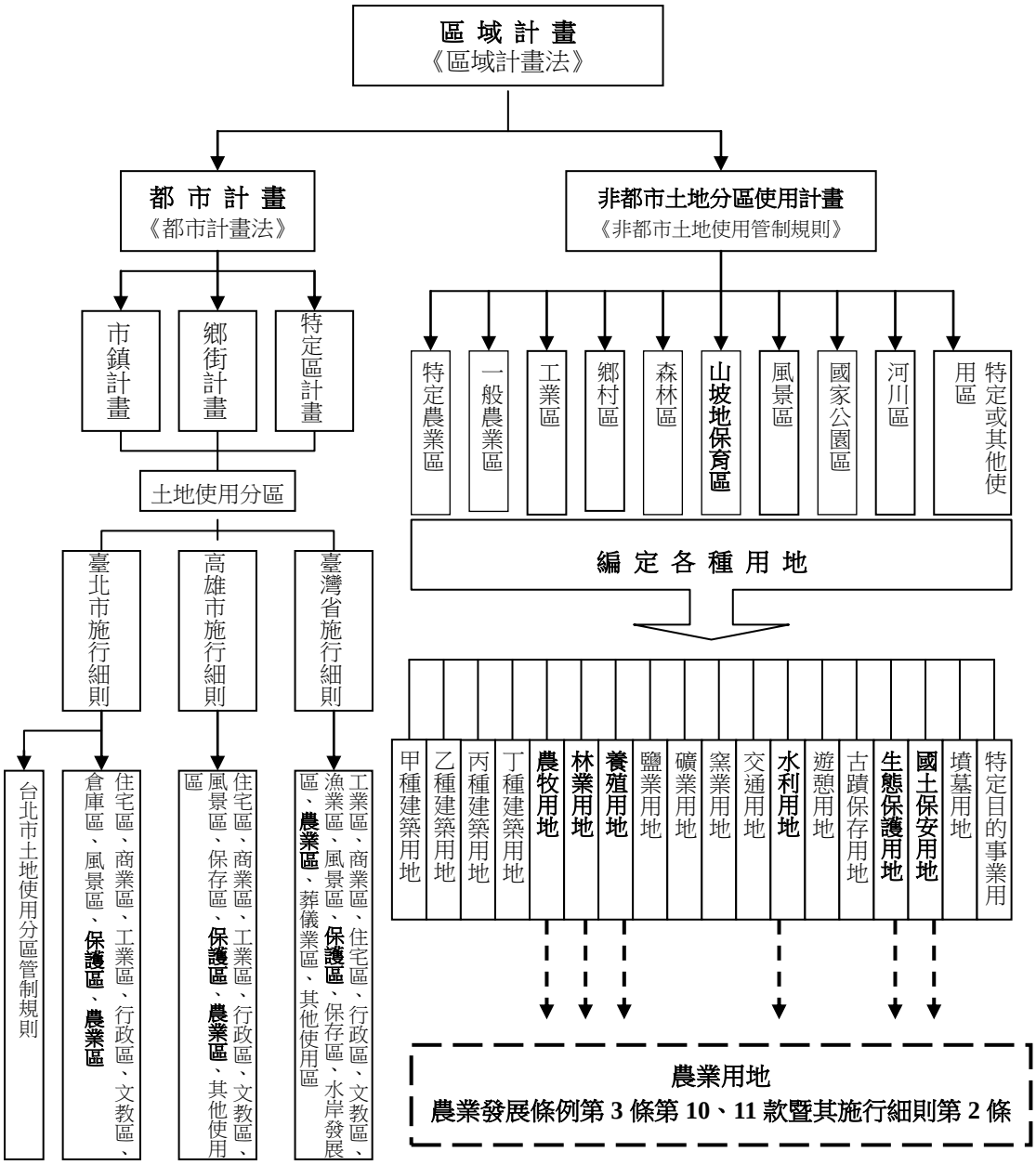


圖 2：農業用地範圍示意圖

二、環境敏感地區農地禁止興建農舍規定（詳參第二章 附表 5、6）

三、農地租賃規定

1、耕地租約變革

附表 2：耕地租約變革時期表

時 期	耕地租約變革內容	備註
40 年代 （民國 38 年）	農地訂 375 租約（鄉鎮公所登記）－ 1、地主於終止契約補償佃農 1/3 土地款 2、地主可辦分割登記，地主佃農有獨立所有權	
60 年代 （民國 62 年）	委託經營（書面）－ 雙方有約定依其約定，不適用耕地 375 減租條例，未約定部分依農發條例農地租賃規定	
89.1.28 日後	訂立之「耕地租賃契約」，耕地出租不適用耕地 375 減租條例與給付承租人補償金規定。	
92.1.13 日後	「耕地租賃契約」改為→「農業用地租賃契約」，不適用耕地 375 減租條例規定，適用土地法、民法及其他相關規定	

2、建立合理農地租賃制度（凍結耕地 375 條例）－「小地主、大佃農」

民國 89 年 1 月 4 日後所訂立之「農業用地租賃契約」，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法（土§109、§110、§112、§114）、民法（民§422、§451）及其他（平地§11、§63、§77、農地重劃條例§29）有關法律之規定。（農發§20、§21、§22）

附表 3：農地租賃契約適用相關規定

1、89.1.4 日後所訂「農業用地租賃契約」，應依農發條例規定，不適用耕地 375 減租條例規定	農業發展條例未規定者，適用土地法、民法及其他相關規定。
2、雙方自由訂定與終止租賃契約	1.租期、租金及支付方式由雙方約定之－ A.不受土地租金最高額限制（土§110） B.不受預收地租與擔保金限制（土§112） 2.租期逾一年租期未訂書面者不視為不定期租約（民§422） 3.租約定有期限－ A.租約於期限屆滿時消滅，不適用－ a.視為不定期租約（民§451） b.除收回自耕外視為不定期租約（土§109） c.不定期耕地租約終止之原因（土§114） B.另有約定期限屆滿前終止租約－

	a.租賃關係終止時消滅，應於 6 個月前通知 b.期限未達 6 個月，應於 15 日前通知 4.租約未定期限－ A.雙方得隨時通知終止租約 B.應於 6 個月前通知
3、終止租約不適用補償規定	1.徵收、照價收買（平§11） 2.重劃註銷租約（平§63） 3.收回耕地（平§77） 4.農地重劃註銷租約（農地重劃條例§29） 5.設置產業園區（產創§42）

伍、農業使用認定

一、「農業使用」定義

「農業使用」指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。（農發條例§3）

二、農業用地 認定或不得認定 作農業使用

（一）農地認定作農業使用

1、未使用、農業設施或農舍情形

農業用地有下列情形，且無第 6 條及第 7 條所定情形者，認定為作農業使用：

一、農業用地實際作農作、森林、養殖、畜牧、保育使用者；其依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由而未使用者，亦得認定為作農業使用。

二、農業用地上施設有農業設施，並檢附下列各款文件之一：

（一）容許使用同意書及建築執照。但依法免申請建築執照者，免附建築執照。

（二）農業設施得為從來使用之證明文件。

三、農業用地上興建有農舍，並檢附農舍之建築執照。（農業用地作農業使用認定及核發證明辦法§5）

2、部分面積有墳墓、廟、碉堡、鐵塔或蓄水池

農業用地部分面積有下列情形之一，且不影響供農業使用者，得認定為作農業使用：

一、於土地使用編定前已存在有墳墓，經檢具證明文件者。

二、農業用地存在之土地公廟、有應公廟等，其面積在 10 平方公尺以下者。

三、於土地使用編定前，政府興建軍事碉堡、輸電鐵塔及自來水蓄水池等設施者。（農業用地作農業使用認定及核發證明辦法§8）

3、休耕等不可抗力事由

依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。（農發條例§3）

（二）農地不得認定作農業使用

1、農業設施或農舍

農業設施或農舍有下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用：

一、農業設施或農舍之興建面積，超過核准使用面積或未依核定用途使用者。

二、無法檢具於非都市土地使用編定前，得為從來使用之農舍或農業設施之相關證明文件者。

三、本條例民國 89 年 1 月 26 日修正公布施行前，以多筆農業用地合併計算基地面積申請興建農舍，其原合併計算之農業用地部分或全部業已移轉他人，致不符合原申請興建農舍之要件者。（農業用地作農業使用認定及核發證明辦法§6）

2、農業用地

農業用地有下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用：

一、現場有阻斷排灌水系統等情事者。

二、現場堆置與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物者。

三、現場舖設有非農業經營必要之柏油、水泥等情事者。

四、農業用地依法供採取土石或作為營建土石方收容處理場所使用，未回復作為農業使用者。（農業用地作農業使用認定及核發證明辦法§7）

三、申請農地作農業使用證明書之情形（農發§39）

□申請興建自用農舍（農發§18）

□農企法人(農民團體、農業企業或農業試驗研究機構)申請承受耕地（農發§33）

□農地移轉與自然人時，申請不課徵土地增值稅（農發§37）

□農地繼承、遺贈或贈與時，申請免徵遺贈稅、田賦（農發§38）

陸、農地稅賦

一、稅賦名詞意義

1、停徵（政策目的）

－係政府為某種政策宣佈暫停課徵(如:76 年起停止課徵田賦)

2、免徵(基於漲價歸公、公共利益考量)

－係直接墊高前次(如:公共設施保留地尚未被徵收前移轉者,免徵土地增值稅)

3、不課徵（配合土地政策、特定事項處置）

－係屬一種稅負寄存性質(不墊高前次－遞延一併計徵) (如:作農用之農地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅)

二、農地申請課徵土地增值稅時「原地價」(原規定地價或前次移轉現值)認定標準

1、修正生效後第一次移轉

A、作農業使用之農業用地,於民國 89.1.28 日修正公布生效後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日（88 年 7 月 1 日期）當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。（土稅§39-2）

B、前次移轉現值高於移轉當期公告現值，申報時得選擇前次移轉現值之價值（高報）課徵土地增值稅。

2、修正生效後移轉，再移轉

民國 89.1.28 日修正公布生效後，曾課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。（土稅§39-2）

3、土地增值稅申報書（“∨ ”註）

上列土地於民國　　年　月　日訂約□買賣□贈與□配偶贈與□交換□共有土地分割□設定典權□土地合併□_____，依法據實申報現值如上。

□本筆土地為農業用地，茲檢附農業用地作農業使用證明書等相關證明文件　　份，請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅

□並依 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效當期公告土地現值調整原地價。

□本筆土地於 89 年 1 月 28 日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，茲檢附相關證明文件　　份，請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

三、農地原地價調整

1、稅務單位實質審查方式（以 89.1.28 日當日有無作農用為準）

（1）移轉時仍應作農業使用（檢附「農用證明書」）？

（2）查證地價稅籍資料有無課稅（田賦→改課地價稅）？

（3）核對當期航照圖。

（4）查證主管機關申請建造或違規使用通報

（5）其他－現勘

2、農地移轉予「法人」→原地價仍可調整至 89.1.28 日（政部 90.12.14 日台財稅字第 0900457418 號）。

四、農地（農舍）持有稅

1、田賦：民國 76 年起停徵。

2、免徵田賦－

A、作農業使用之農地（視為農地），得申請免徵田賦（農發§38、§38-1）。

B、與農業經營不可分離（農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用使用）之土地，得申請免徵田賦（平施細§37）

3、房屋稅

「農舍」是指供農民居住之自用房舍，而「農業用之房屋」是指供直接作農業使用之房舍。

「農業用之房屋」依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 6 款規定：「專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自己使用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋」免徵房屋稅。

而供農民居住之自用「農舍」，仍需依照房屋實際使用情形，按不同稅率課徵房屋稅。

五、農地移轉稅

1、土地增值稅

A、免徵土地增值稅

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。（土稅§28）

B、不課徵土地增值稅：

（1）農業用地（耕地＋非耕地）

作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請「不課徵」土地增值稅。（農發條例§37、土稅§39-2）

（2）耕地

作農業使用之耕地移轉與農企法人（農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構）時，經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅（農發條例§37）。簡言之，農企法人取得非耕地，即使取得農用證明，仍不得申請不課徵土地增值稅。

（3）視為農地（≠農地）

農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其何時變更，經都市計畫主管機關認定，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得向稅捐主管機關申請適用不課徵土地增值稅。（農發條例§38-1）

（4）原農業用地變更都市計畫行水區、河川區或洪水平原一級管制區之土地，得申請「不課徵」土地增值稅。

C、申請人（雙方－權利人＆義務人）

申請不課徵土地增值稅者，應由權利人及義務人於申報土地移轉現值時，於土地現值申報書註明「農業用地」字樣提出申請。（土稅§39-3）

2、贈與稅或遺產稅：

A、農業用地（耕地＋非耕地）

作農業使用之農業用地（含 375 租約農地－刪除自耕農資格）及其地上農作物，由繼承人、受遺贈人承受，或贈與民法第 1138 條所定繼承人者，免徵遺產稅（扣除）或贈與稅（不計入）（農發條例§38、遺贈稅法§17、遺贈稅法§20）。

B、視為農地

農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其何時變更，經都市計畫主管機關認定，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得向稅捐主管機關申請適用免徵遺產稅、贈與稅或田賦。（農發條例§38-1）

C、原農業用地變更都市計畫行水區、河川區或洪水平原一級管制區之土地，免徵遺產稅（扣除）或贈與稅（不計入）。

＃免遺贈稅列管五年－不得違規使用（非農用）、不得移轉

農地（視為農地）因繼承或贈與免稅後承受人於 5 年內（歿日、贈與日起算）出售時，應追繳應納稅賦。簡言之，農地繼承案部分免徵遺產稅，應管制五年不得違規使用、廢耕（繼續作農用→1 筆未農用→稅捐機關通知限期改善→全部追繳）或移轉（含買賣、贈與【夫妻贈與免列管五年】、交換、拍賣、共有物分割差額、抵繳遺產稅等移轉性質），否則亦追繳應納稅賦。（財政部 89.7.11 日台財稅字第 0890453990 號）

附表 4：農地移轉稅規定

			承 受 人		登 記		課徵	不課徵土增稅	免 徵遺贈稅	法令依據
					Y	N				
所有權移轉	農業用地	耕地	自然人	非農用	∨		∨			
				農用證明	∨			∨	∨	農發§37
			農企法人（許可）	非農用		×				
				農用證明	∨			∨		農發§37
			私法人	非農用		×				
				農用證明		×				
		非耕地	自然人	非農用	∨		∨			
				農用證明	∨			∨	∨	農發§37
			農企法人	非農用	∨		∨			
				農用證明	∨		∨			
			私法人	非農用	∨		∨			
				農用證明	∨		∨			
		視為農地	自然人	非農用	∨		∨			
				農用證明	∨			∨	∨	農發§38-1
			農企法人	非農用	∨		∨			
				農用證明	∨		∨			
			私法人	非農用	∨		∨			
				農用證明	∨		∨			

六、農地奢侈稅

經核准不課徵土地增值稅者(作農業使用之農舍及其農地) ，是屬合理、常態及非自願性移轉，得排除課徵奢侈稅規定。

柒、農地違規使用罰則－

農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法（區§21、§22）或都市計畫法（都計§79）規定處理。（農發§69）

第二章　農地申請興建農舍規定

壹、農舍政策目的

「農舍」係為與農業經營不可分離之設施，按農發條例第 18 條規定，農地上准許興建農舍，其立法意旨係提供有心真正經營農業者在該農地上興建放置農機具兼具居住需求，便利從事農事工作，其性質不同於一般住宅係以居住為唯一考量，用以確保該農舍為配合於農地上從事農業活動所需而興建之政策目的。

政府開放農地准許興建農舍之制度，係提供經營農業者於該農地上興建兼具有「居住」與「存放農務材料及放置農機具」需求之空間，以便利其農事工作，是屬農地容許使用之一。由於農舍兼具有「農業經營」及「住宅」之雙重功能，在現行土地使用管制體系下，農舍坐落用地仍屬農業用地，享有農用相關稅賦減免優惠，但若淪為非農用之豪宅使用，則背離農地興建農舍之政策目的！

貳、農舍容許使用

「農舍」係為與農業經營不可分離之設施，即兼具「農業經營」及「住宅」之雙重功能，是屬農地容許使用之一。依「非都市土地使用管制規則」附表一：各種使用地容許使用項目及許可使用細目表如下：

附表一：各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
農牧用地	農舍（工業區、河川區除外）	1.農舍及農舍附屬設施		
		2.農產品之零售		
		3.農作物生產資材及日用		

		品零售		
			4.民宿	限於**民宿管理辦法**第 6 條第 1 項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍。

參、農地農舍問題癥結解析

所謂土地問題，顧名思義，是有關土地的問題；但土地本身並不會發生問題，而是要人與地發生關係以後，才會引起土地問題。

由於農舍兼具有「農業經營」及「住宅」之雙重功能，在現行土地使用管制體系下，農舍坐落用地仍屬農地，仍享有農地相關稅賦減免優惠，更讓農地變得有炒作空間！茲就農地興建農舍相關問題陳述如下：

一、農舍當成房地產炒賣

為因應加入 WTO 之衝擊，促進農地合理利用，於民國 89 年修正完成農發條例等配套法案，確立「放寬農地農有，落實農地農用」政策原則，並以落實「農地農用」為農地施政之首要目標。由於放寬自然人可以自由取得農地，並得以自有農地興建農舍，以及調降耕地最小分割面積（0.25 公頃）限制，進而造成大量投機客將農地興建農舍變相作為建築使用及優良農地浮濫轉用（變更住宅區、工業區或特定目的事業用地等）等炒作情事。

再者，農業使用之農地具有稅賦減免優惠規定，使農地持有稅（田賦）及移轉稅（土增稅、遺贈稅）全免予課徵，致使農地變成投機客合法避稅工具。而優良農地的浮濫開發，不但蠶食農地，而住宅區、工業區等用地製造的廢污水與日晒遮影等等，明顯不利毗鄰農地作物生長。但在豪宅農舍如雨後春筍出現的同時，一方

面造成農地細碎化，同時造成農地價格飆漲，致許多實際從事農業經營的小農，無法以合理價格取得農地，滿足農業生產需求。

二、農地豪宅（別墅）林立

近年來，「假農民」先以農產生產所需申請興建農業設施，俟取得使用執照後，又以二次施工方式改建為極盡豪華的宅第（餐廳、KTV 等）案例。按財政部於民國 100 年初的統計發現國內與農業經營無關的豪華農舍，就有 12,564 棟之多，其中以則宜蘭、花蓮、新竹、南投、高雄等五縣市最多；若以個別鄉鎮則以宜蘭、美濃、埔里最為嚴重（因宜蘭、美濃、埔里等三地交通便利、離都市近，受退休族、投資客青睞），透過 Google 空照圖顯示豪宅（別墅）農舍林立，讓鄉村的農作產業和田野風情完全變了調！

三、一坪「狗籠農舍」怪象

農發條例第 18 條修正規定於民國 89 年 1 月實施之前取得農地者，市場稱為「老農」，之後取得稱為「新農」，老農興建農舍原則不受農地最小面積（1/10）限制，但新農面積應大於 0.25 公頃(約 756 坪)以上，且取得農地滿 2 年後始得興建農舍。

近年來，宜蘭、竹苗等地區，許多農地為解決取得 2 年後始得興建農舍問題及買賣能順利成交，故規劃老農先以 1~2 坪的鐵皮屋搭建「狗籠農舍」申請建照（含水電、門牌），接手之新買方再以「增建」名義擴建農舍，致出現許多「一坪農舍」求售的荒謬現象。

四、特定農業區興建集村農舍

農發條例第 18 條第 1 項：「本條例民國 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍」暨第 6 項規定：「主管機關對以集村方式興建農舍者應予獎勵，並提供必要之協助；其獎勵及協助辦法，由中央主管機關定之」，農委會為美化農村

環境，活絡農村經濟，特依上開條例訂定「集村興建農舍獎勵及協助辦法」暨「集村興建農舍與公共設施申請補助程序及標準作業要點」協助無自用農舍且符合「農業用地興建農舍辦法」規定之農民申請以集村方式興建農舍，避免農舍之建築雜亂無章，以期建造更優質的農村環境，達到富麗農村建造農村新風貌。

集村興建農舍之立法意旨係為引導有需要興建農舍之農民集中興建，避免農舍零星散布，並營造良好生活環境。惟實務上，申請人以特定農業區之優良農業用地申請興建集村農舍用地，而持有之農業用地（配地）卻遠在山區之山坡地保育區或森林區土地、或一般農業區之邊際農業用地等不合理情形，由於優良農地未能予以高度保護，恐影響未來糧食供給，而農地（配地）未能供作農業使用，實有違農地農用政策目標。

因此，農委會於 99 年 10 月 15 日發布集村興建農舍坐落之農業用地不得位於特定農業區，並於 100 年 1 月 12 日召開全國農業與農業用地研討會，對於優良農業用地應予高強度保護，亦達成共識，

五、違規處罰功能有限

我國農地相關法令之負向懲罰誘因雖相當明確而嚴格，惟農業用地的違規查緝係屬地方鄉（鎮、市）公所的權限，各公所查緝人員往往礙於人力及預算不足等行政因素考量，使得查緝工作一直成效不彰；再者，違反土地使用分區管制者之罰鍰無法達到嚇阻作用的主要原因，在於罰鍰雖得按次處罰，但大多只罰一次，加上金額不高（以 6 萬元之最低額為原則），相形之下，罰鍰比起違規使用帶來的暴利（假農民將農舍改建充當餐廳、KTV 等獲取暴利）微不足道，遏止違規使用的功能自然有限！？

肆、農地申請興建農舍一般規定（102.7.1 日修正施行）

本辦法《農業用地興建農舍辦法》實施 10 餘年來，因時空背景不同、社會經濟條件變遷、農業經營環境與農村發展需求更替，而「農舍」數量、區位（含農舍用地與農業經營用地）、使用狀況、是否影響農業生產環境與農村發展？實際執行時直轄市、縣（市）政府與民眾迭有疑義，且農舍發

展現況似有不符農業生產環境、影響農村發展與未能落實農舍原有政策目標之虞。因此，內政部與農委會於 98 年度均委託學術單位辦理專案研究，考量未來提供真正農民經營農業生產需要，在不影響農業生產環境與農村發展下，整合農舍相關法令體系，爰於民國 102.07.01 日修正施行，以符合農業環境永續發展，杜絕非農業使用之投機炒作為目標。

一、5 年內不得重複申請農舍許可（辦法§6）

為打擊投資客，避免有些人申請興建農舍後，隨即轉手他人，並再次申請興建農舍許可，顯與農發條例農地上興建農舍應供自用之立法意旨有違，為杜絕此一不合理現象，爰增訂辦法第 6 條規定，申請人五年內曾取得農舍建照執照者，除因原執照撤銷、失效或因天災拆除外，不得再申請興建許可。質言之，申請人 5 年內不得重複申請農舍建照許可，即 5 年內以「一人一戶」農舍為原則。

二、減少環境敏感地區之農地過度開發

（一）禁止興建（個別/集村）農舍之農地

申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍（但得申設農業設施）：

1、非都市土地工業區或河川區。

2、前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。

3、非都市土地森林區養殖用地。

4、其他違反土地使用管制規定者。（辦法§5）

附表 5：禁止興建（個別/集村）農舍之農地

土地類別	使用分區	使用地類別	法令依據
非都市土地	1.工業區 2.河川區	任何使用地	·非都市土地使用管制規則附表一農舍容許使用項目 · 興建農舍辦法§5

	1.特定農業區 2.一般農業區 3.鄉村區 4.森林區 5.山坡地保育區 6.風景區 7.國家公園區 8.特定專用區	1.水利用地 2.生態保護用地 3.國土保安用地 4.林業用地	興建農舍辦法§5
	森林區	養殖用地	
	其他違反土地使用管制規定者		

配合非都市土地使用管制規則附表一各種使用地容許使用項目及許可使用細目表已排除工業區及河川區興建農舍，為期明確，爰限制非都市土地工業區、河川區不得依本辦法申請興建個別農舍或集村農舍，且考量林業用地係供營林及其設施使用，增列該類用地為不得依本辦法申請興建個別農舍或集村農舍之用地別。再者，考量環境敏感特性，爰明定非都市土地森林區養殖用地，不得依本辦法申請興建個別農舍或集村農舍。

（二）禁止興建集村農舍之農地

申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建集村農舍：

一、非都市土地特定農業區。

二、非都市土地森林區農牧用地。

三、都市計畫保護區。（辦法§5）

附表 6：禁止興建集村農舍之農地

土地類別	使用分區	使用地類別	法令依據
非都市土地	特定農業區	任何使用地	辦法§5
	森林區	農牧用地	

都市土地	保護區		・都市計畫法台灣省施細§26（十六款） ・辦法§5

農委會前於 99 年 10 月 15 日發布集村興建農舍坐落之農業用地不得位於特定農業區之解釋令，且於 100 年 1 月 12 日召開全國農業與農業用地研討會，會中對於優良農業用地如特定農業區及一般農業區之農牧用地，以及台糖土地等優良農業用地，強調應予高強度保護，施政資源優先用於優良農業用地，已成普遍共識，爰增訂不得依本辦法於特定農業區申請興建集村農舍，惟持有特定農業區（配地）農業用地之農民仍得於一般農業區（坐落基地）申請興建集村農舍。

另依「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）－因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制規定」及區域計畫第一次通盤檢討規定，森林區屬限制發展地區，除國防與國家重大建設外或因生活環境品質與安全考量，不允許作非保育目的之發展及任何開發行為，另依 99 年 8 月 19 日召開之區域計畫委員會第 278 次審查會議決議，森林區依區域計畫屬限制發展區，不宜興建集村農舍，爰增訂第五款明定森林區不得興建集村農舍之規定。

依都市計畫法臺北市、高雄市與臺灣省施行細則規定，保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定。興建集村農舍對保護區衝擊影響甚鉅，與個別農舍有別。爰增訂第六款規定，以做全國一致性之規定。

未來主管機關針對非都市土地上的特定農業區、森林區、保育保護區等，將加強衛星監測與控管，違規者將依法處 6 萬至 30 萬罰款。

伍、農地申請興建農舍相關規定

一、申請興建個別農舍規定（老農/新農）

#89.1.4 日修正施行前取得農地（老農）興建農舍規定

1、法令規範（辦法§3）

依都市計畫法§85 授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定，即老農不受農業用地興建農舍辦法限制。

2、不影響農業生產環境與農村發展（農發§18）

3、以自有農地興建或集村方式興建（農發§18）

4、申請人應為農民（自然人）（辦法§3）

5、農民資格（辦法§3）

－申請人無自用農舍者(申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限）（查明「財產總歸戶清冊」）

－申請人為該農業用地之所有權人，

－且該農業用地應確供農業使用（申請「農用證明書」），

－屬未經申請興建農舍之農業用地（查明「農舍套繪列管」）。

6、起造人應為該農舍坐落土地之所有權人（農發§18）（辦法§9）

7、已申請農舍之農地不得重複申請（農發§18），同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍（單 1 使照）（辦法§9）

8、共有耕地於 89.1.28 日修正後分割為單獨所有且無自用農舍而需興建者亦同（農發§18）

9、農舍應與其坐落用地併同移轉（其移轉承受人仍應為無自用農舍之現耕農或具農民身分）或併同設定抵押權（農發§18），最主要原因係避免農舍與農地所有權人分屬不同人，衍生農舍與農地管理等問題，若農地與農舍所有權分屬多人或權利不等時，除造成農地管理規定之複雜化外，亦將影響農地之生產經營環境。

＃89.1.4 日修正施行後取得農地（新農）興建農舍規定

1、法令規範

農業用地興建農舍辦法

2、不影響農業生產環境與農村發展（農發§18）

3、以自有農地興建或集村方式興建（農發§18）

4、申請人應為農民（自然人）（辦法§2）

5、農民資格（辦法§2）

－年滿 20 歲或未滿 20 歲已結婚者

－戶籍地及其農地，須在同一縣市內

－土地取得及戶籍登記均應滿 2 年者（但集村農舍不在此限）

－興建農舍之該筆農地面積≧0.25 公頃（但集村農舍及離島地區興建農舍者，不在此限）

－申請人無自用農舍者（申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限）

－申請人為該農業用地之所有權人，

－且該農業用地應確供農業使用，

－屬未經申請興建農舍之農業用地。

6、起造人應為土地所有權人（農發 18）（辦法§9）

7、已申請農舍之農地不得重複申請（農發§18），同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍（單 1 使照）（辦法§9）

8、農舍應與其坐落用地併同移轉（移轉對象仍應為無自用農舍之現耕農或具農民身分）或併同設定抵押權（農發§18）

9、農舍興建滿 5 年（以農舍使用執照取得日核計）始得移轉，但繼承或法拍而移轉者不在此限（農發§18）

附表 7：農地申請興建個別農舍規定對照表（102.7.1 日修正施行）

要　項	89.1.4 日修正施行前 取得農地（老農）	89.1.4 日修正施行後 取得農地（新農）	法令 依據
農地取	1.因繼承、強制執行、徵收、法院判決或其他非法律		民§759

得基準日	行為取得者，以「原因發生日」為取得日。		
	2.其餘取得原因（如買賣、贈與等），以「登記日」為取得日。		民§758
	3.共有農地分割取得者，以「登記日」為取得日[1]。		民§824-1
農舍興建方式	以自有農地興建農舍（個別農舍）		農發§18
申請興建個別農舍法令規範	都市計畫法§85 授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及相關規定	農業用地興建農舍辦法	辦法§3
申請人	1.申請人應為農民（自然人）資格 2.申請人 5 年內不曾取得興建農舍建造執照者		辦法§2 辦法§6
農民資格		1.年滿 20 歲或未滿 20 歲已結婚者 2.戶籍地及其農地，須在同一縣市內 3.土地取得及戶籍登記均應滿 2 年者（登記時間採持續性為準，即不能合併計算）	辦法§2 辦法§3
	1.無自用農舍者（切結書） 2.起造人應為該農舍坐落土地之所有權人（舍地一體化原則）		辦法§2 辦法§9
農地強制合併	申請興建個別農舍之毗連兩筆以上農地，應先辦理合併為單一筆地號農地，以利農地管理。		90.07.04 日農輔字第 900050675 號
該筆農地最小面積	原則不受最小面積限制（1/10；＞450 m^2）	≧0.25 公頃	辦法§2
農地基本條件	1.於不影響農業生產環境與農村發展		農發§18
	2.環境敏感地區農地禁建農舍－ －非都市土地工業區或河川區。 －前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。 －非都市土地森林區養殖用地。 －其他違反土地使用管制規定者。		辦法§5
	3.農地確供農業使用		辦法§2
	4.農地未經申請農舍		辦法§2
共有耕地	89.1.28 日修正前共有耕		農發§18

[1] 參考農委會 93. 01. 07 日農輔字第 0920174772 號解釋函。

<table>
<tr><td></td><td>地，而於 89.1.28 日修正後分割為單獨所有且無自用農舍而需興建者</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>舍地一體化原則</td><td colspan="2">農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權（但適用法律不溯及既往原則）</td><td></td></tr>
<tr><td>移轉限制</td><td></td><td>農舍興建滿 5 年始得移轉，但繼承或法院拍賣不在此限。</td><td></td></tr>
<tr><td>共有農地</td><td colspan="2">農地大於 0.25 公頃且為 2 人以上共有時，可由其他人出具同意書供一人申請興建農舍，其申請資格條件符合「農業用地興建農舍辦法」第 3 條規定者，即可提出申請興建農舍，將來農舍應與其坐落用地併同辦理移轉或併同設定抵押權，且以申請興建農舍之農業定不得重複再申請。</td><td>91.10.02 日農輔字第 0910151735 號</td></tr>
<tr><td>依法徵收或協議價購</td><td>89.01.28 日修正前取得之農地，依法被徵收（含徵收、區段徵收全領現金）者，得準用老農規定申請興建農舍</td><td></td><td>辦法§4</td></tr>
<tr><td>備註</td><td colspan="3">1.89.1.4 日修正施行前取得農地所有權人申請農舍補照，不需檢附「農用證明書」。
2.89.1.4 日修正施行前取得農地（老農）已興建而未保存農舍，不得要求併同移轉（財政部 90.8.31 日台財稅字第 0900455423 號）。
3.89.1.4 日修正施行前取得多筆農地興建農舍，其他非坐落用地之農地，仍不須併同移轉（農委會 91.4.17 日農企字第 0910010047 號）。即修正前已興建農舍與其坐落用地非屬同一人所有時，依法不溯及既往原則。
4.為符合產權單純化，修法前以取得之共有耕地申請興建農舍者，應先要求辦理土地分割再申請興建農舍。</td></tr>
</table>

二、申請興建集村農舍規定（辦法§11）

1. 20 位以上之農民為起造人，共同在一筆或數筆相毗連之農業用地整體規劃興建 20 棟以上之農舍。但離島地區，得以 10 位以上之農民提出申請 10 棟以上之農舍。
2. 除離島地區外，各起造人持有之農業用地，應位於同一鄉（鎮、市、區）或毗鄰之鄉（鎮、市、區），並應位同一種類之使用分區。但各起造人持有之農業用地位於特定農業區者，得以於一般農業區之農業用地興建集村農舍。

3. 參加興建集村農舍之各起造人所持有之農業用地，其農舍建築面積計算，應依都市計畫法第 85 條授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定辦理。
4. 依前款相關法令規定計算出農舍建築面積之總和為集村興建之全部農舍用地面積，並應完整連接，不得零散分布。
5. 興建集村農舍坐落之農舍用地，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。但農舍用地位於山坡地範圍者，其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。
6. 農舍坐落之該筆或數筆相毗連之農業用地，應有道路通達。該道路寬度 10 棟至未滿 30 棟者，為 6 公尺；30 棟以上未滿 50 棟者，為 8 公尺。
7. 農舍用地內通路之任一側應增設寬度 1.5 公尺以上之人行步道通達各棟農舍，並有適當之喬木植栽綠化及夜間照明。其通路之面積，應計入法定空地計算。
8. 農舍建築應依下列規定退縮，並應計入農舍用地面積：

   (1) 農舍用地面臨經都市計畫法或相關法規公告之道路者，建築物應自道路境界線退縮 8 公尺以上建築。

   (2) 面臨前目經公告之道路、現有巷道其寬度未達 8 公尺者，其退縮建築深度至少應為該道路、現有巷道之寬度。
9. 興建集村農舍應配合農業經營整體規劃，並符合自用原則。
10. 集村農舍用地應設置公共設施（停車位、基地內通路、社區公共停車場、公園綠地、廣場等）；其應設置之公共設施如附表。

附表 8：農地申請興建 個別/集村 農舍相關規定對照表

<table>
<tr><th>要 項</th><th colspan="3">個別農舍</th><th>集村農舍</th><th>備 註</th></tr>
<tr><td rowspan="3">法令依據</td><td colspan="4">農業用地興建農舍辦法</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">・依都市計畫法第 85 條授權訂定之施行細則與自治法規
・實施區域計畫地區建築管理辦法
・建築法
・國家公園法
・其他相關法令規定辦理</td><td>・辦法§10
・辦法§11</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>・集村興建農舍獎勵及協助辦法
・集村興建農舍與公共設施申請補助程序及標準作業要點</td><td></td></tr>
<tr><td>農 舍
興建方式</td><td colspan="4">集村方式興建農舍（集村農舍）</td><td>農發§18</td></tr>
<tr><td>起造人</td><td colspan="4">起造人應為該農舍坐落土地之所有權人(農地&農舍合一）</td><td>辦法§9</td></tr>
<tr><td>起造人數</td><td colspan="3">1 人</td><td>20 人
（離島地區 10 人）</td><td>辦法§11</td></tr>
<tr><td>農舍用地
取得2年限制</td><td colspan="3">土地取得及戶籍登記均應滿 2 年者
（採持續性為準）</td><td>農舍用地，不受取得 2 年限制，但配地仍受 2 年限制</td><td>辦法§2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">該筆農地
最小面積</td><td>老農地</td><td colspan="2">≦10%；
＞450 m^2</td><td rowspan="2">≦1 公頃
（農舍用地－在一筆或數筆相毗連、完整連接）</td><td rowspan="2">・辦法§2
・辦法§11</td></tr>
<tr><td>新農地</td><td colspan="2">≧0.25 公頃</td></tr>
<tr><td>同一種類
分區限制</td><td colspan="3"></td><td>各起造人持有農地（用地或配地）應位於同一鄉（鎮、市、區）或毗鄰之鄉（鎮、市、區），並應位同一種類之使用分區（離島地區除外）</td><td>辦法§11</td></tr>
<tr><td rowspan="3">禁止興建
農舍農地</td><td></td><td colspan="2">使用分區</td><td>使用地類別</td><td>法令規範</td></tr>
<tr><td rowspan="2">非
都
市</td><td colspan="2">1.工業區
2.河川區</td><td>任何使用地</td><td rowspan="2">辦法§5</td></tr>
<tr><td colspan="2">1.特定農業區
2.一般農業區
3.鄉村區
4.森林區</td><td>1.水利用地
2.生態保護用地
3.國土保安用地
4.林業用地</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="3">土地</td><td>5.山坡地保育區
6.風景區
7.國家公園區
8.特定專用區</td><td colspan="3"></td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>森林區</td><td colspan="3">養殖用地</td></tr>
<tr><td colspan="4">其他違反土地使用管制規定者</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">同上</td><td></td><td>使用分區</td><td>使用地類別</td><td>法令規範</td></tr>
<tr><td rowspan="2">非都市土地</td><td>特　定農業區</td><td>任何使用地</td><td rowspan="2">辦法§5</td></tr>
<tr><td>森林區</td><td>農牧用地</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>都市土地</td><td>保護區</td><td></td><td>・都計台施細§26(16款)
・辦法§5</td></tr>
<tr><td>地層下陷地區</td><td colspan="2"></td><td colspan="3">經濟部公告之嚴重地層下陷地區，應先依水利法施行細則第 46 條第一項由水利主管機關審查同意用水計畫書或取得合法水源證明文件。</td><td>辦法§7</td></tr>
<tr><td>活動斷層地區</td><td colspan="2">建物高度不得超過 2 層樓、簷高不得超過 7 公尺，並限作自用農舍或自用住宅使用</td><td colspan="3"></td><td>實施區域計畫地區建築管理辦法§4-1</td></tr>
<tr><td>建蔽率%
容積率%</td><td colspan="2">個別農舍非屬容積管制建築物（以農舍建築面積與最高總樓地面積管制），免載明建蔽率%、容積率%</td><td colspan="3">建蔽率 60%、容積率 240%（山坡地 40%、120%）</td><td>・辦法§8
・辦法§11
・建築技術規則§162</td></tr>
<tr><td>農舍棟數</td><td colspan="2">1 棟/筆</td><td colspan="3">1～50 棟/筆或數筆毗連</td><td>辦法§11</td></tr>
<tr><td>道路寬度</td><td colspan="2"></td><td colspan="3">・6 公尺（10 棟～29 棟者）
・8 公尺(30 棟～50 棟者)</td><td>辦法§11</td></tr>
<tr><td>退縮建築深度</td><td colspan="2"></td><td colspan="3">・農舍用地面臨經都市計畫法或相關法規公告之道路者，建築物應自道路境界線退縮 8 公尺以上。</td><td>辦法§11</td></tr>
</table>

		・面臨前目經公告之道路、現有巷道其寬度未達 8 公尺者，其退縮建築深度至少應為該道路、現有巷道之寬度。	
用地內人行步道		農舍用地內通路之任一側應增設寬度 1.5 公尺以上之人行步道通達各棟農舍。其通路之面積，應計入法定空地計算。	辦法§11
自用原則	農地農用	農地應配合農業經營整體規劃，符合自用原則	・辦法§11 ・辦法§15
公共設施		農舍用地設置公共設施	辦法§11
山坡地範圍（簡易水保）	山坡地範圍內個別或集村興建農舍，開挖整地之挖填土石方絕對值總和，未滿 5,000 立方公尺，得以簡易水土保持申報書代替水土保持計畫（91.12.5 日農林字第 0910167637 號函）		水土保持計畫審核監督辦法§3 第 1 項第 7 款
審查小組		組成審查小組	辦法§11
變更起造人	1.申請興建農舍變更起造人時，除為繼承且在施工中者外，應依第 2 條第 1 項規定辦理； 2.施工中因法院拍賣者，其變更起造人申請面積依法院拍賣面積者，不受第 2 條第 1 項第 2 款有關取得土地應滿 2 年與第 3 款最小面積（0.25 公頃）規定限制。		辦法§8
備註	1.非都市土地之特定農業區除水利用地、生態保護用地、國土保安用地、林業用地外得興建個別農舍。 2.非都市土地之特定農業區農地得當集村農舍配地（供農業使用）（辦法§11）。 3.都市土地之保護區農地得興建個別農舍，但應符合都市計畫法台灣省施細§26－十六款規定。 4.都市土地之保護區不得當集村農舍之用地或配地。換言之，都市農地集村農舍其用地及配地均應位於農業區。		

附表 9：興建集村農舍農地（用地 1：9 配地）相關規定對照表

<table>
<tr><th></th><th>要 項</th><th>農舍用地（1）</th><th>農業經營用地（：9）</th><th>法令依據</th></tr>
<tr><td rowspan="7">共通性</td><td>農地面積限制</td><td>≦1 公頃</td><td>≧9 公頃</td><td rowspan="2">・辦法§2
・辦法§11</td></tr>
<tr><td>毗　連
完整連接</td><td>在一筆或數筆
相毗連、完整連接</td><td>×</td></tr>
<tr><td>農地取得
2 年限制</td><td>×</td><td>˘</td><td>辦法§2</td></tr>
<tr><td>地層下陷
地區限制</td><td>˘</td><td>×</td><td>辦法§7</td></tr>
<tr><td>農　地
自用原則</td><td>˘</td><td>˘</td><td>・辦法§11
・辦法§15</td></tr>
<tr><td>公共設施</td><td>˘</td><td>×</td><td>辦法§11</td></tr>
<tr><td>山坡地
（簡易水保）</td><td>˘</td><td>×</td><td>水保計畫審監辦法§3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">非都市土地</td><td>同一種類
使用分區</td><td colspan="2">各起造人持有農地（農舍用地或配地）應位於同一鄉(鎮、市、區)或毗鄰之鄉(鎮、市、區），並應同一種類使用分區（離島地區除外）</td><td>辦法§11</td></tr>
<tr><td>特定農業區
任何使用地</td><td>×</td><td>˘</td><td rowspan="2">辦法§5</td></tr>
<tr><td>森林區
農牧用地</td><td>×</td><td>˘</td></tr>
<tr><td rowspan="3">都市土地</td><td>同一種類
使用分區</td><td colspan="2">農舍用地及配地均應位於農業區</td><td rowspan="2">辦法§11</td></tr>
<tr><td>農業區</td><td>˘</td><td>˘</td></tr>
<tr><td>保護區</td><td>×</td><td>×</td><td>辦法§5</td></tr>
</table>

第三章 農地申請興建農舍建築管制規定

壹、農地興建農舍建築管制規定（辦法§9）

一、名詞定義（辦法§8）

1、「農舍」指農舍建築物。

2、農舍建築面積＝基層建築面積；

3、農舍用地面積（≦10％）＝法定基層建築面積，且為農舍與農舍附屬設施之垂直投影面積用地總和；

4、農業經營用地面積（≧90％）＝申請興建農舍之農業用地－農舍用地之面積。

二、農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積（≦10％）範圍為限。

三、地下層每層興建面積，不得超過農舍建築面積（45 m^2≦A≦330m^2），其面積應列入總樓地板面積計算。但依都市計畫法令或建築技術規則規定設置之法定停車空間，得免列入總樓地板面積計算。

四、申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10％，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積 90％。即農舍用地面積不得超過該農業用地面積的 1/10，扣除農舍用地面積，9/10 的農地面積確供農業使用（農舍係為協助農業經營而設置，若無農業經營用地則應無農舍存在之必要），以杜絕「假農民」身分，將農舍充當豪宅（蓋假山、池塘、尿尿小童等景觀庭園）、餐廳、KTV 等。

五、同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍（單 1 使照），採分期興建（增建）方式辦理者，申請人除原申請人（原起造人）外，均須符合辦法第 2 條第 1 項農民資格審查（包括：1.年滿 20 歲或未滿 20 歲已結婚者 2.戶籍地及其農地須在同一縣市內、土地取得及戶籍登記均應滿 2 年者 3.該筆農地≧0.25 公頃 4.無自用農舍者及 5.申請人為該農地所有權人，且該農地確供農業使用，並屬未經申請興建農舍之農地），且農舍建築面積應超過 45 m^2（13.6 坪）。但因經營需要經

地方農業單位同意者得不受限，以保留彈性。簡言之，農民興建農舍的基本面積不得低於 13.6 坪，若轉賣給非農民者，新買家原則不得再申請擴建或改建，倘要擴建應經嚴格審核（符合農民資格審查）許可，以杜絕非為農業經營所需之小面積興建農舍造成農業用地破壞。

六、申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 m^2（150 坪），建築面積不得超過其耕地面積 10％，建築物高度不得超過 3 層樓並不得超過 10.5m，但最大基層建築面積不得超過 330 m^2（99.8 坪）。（實施區域計畫地區建築管理辦法 5）

七、「安全農業」政策目標（辦法§9）

1、依建築技術規則之規定，設置建築物污水處理設施。

2、農舍之放流水應符合放流水標準，並排入排水溝渠。放流水流經屬灌排系統或私有水體者，應取得核准或同意。

依水污染防治法第 7 條第 1 項明定建築物污水處理設施，排放污水於地面水體者，應符合放流水標準。農舍放流水排入灌溉渠道將導致灌溉水源受到污染，影響農產品品質及安全性，有違「安全農業」之政策目標，為避免農舍放流水影響農業生產環境，爰明定應符合「放流水標準」規定。

另依農田水利會灌溉排水管理要點第 21 點規定，水利會所屬之灌排系統，未經水利會之同意，不得擅自排放廢（污）水；再依水利法第 63 條之 3 第 2 項規定，排注廢污水需經主管機關核准，爰第 5 款第 1 目明定如排入灌排系統者，應經該管理機關（構）同意及水利主管機關核准之規定。

附表 10：都市/非都市 農地興建個別農舍建築管制對照表

要 項	都 市 農 地	非 都 市 農 地
法令依據	都市計畫法台灣省施行細則§29（農業區）	實施區域計畫地區建築管理辦法§5、§11
	農業用地興建農舍辦法	
禁止興建 個別農舍農地	保護區應符合都市計畫法台灣省施細§26－16 款規定，得興建個別農舍	特定農業區除水利用地、生態保護用地、國土保安用地、林業用地外，得興建個別農舍

<table>
<tr><td rowspan="2">該筆農地
最小面積</td><td>老農地</td><td colspan="2">原則不受最小面積限制（≦10%；＞450 m^2）</td></tr>
<tr><td>新農地</td><td colspan="2">≧0.25 公頃（≒756 坪）</td></tr>
<tr><td colspan="2">農舍用地面積%
（法定基層建築面積）</td><td colspan="3">≦10%</td></tr>
<tr><td colspan="2">農業經營用地面積%</td><td colspan="3">≧90%（完整區塊供農業使用）</td></tr>
<tr><td colspan="2">農舍建築面積 A
（基層建築面積）</td><td colspan="3">45 m^2（min）≦A≦330 m^2（max）
（≒13.6 坪≦A≦≒99.8 坪）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下層每層
興建面積 B</td><td colspan="3">B≦A</td></tr>
<tr><td colspan="2">總樓地板面積</td><td colspan="2">660 m^2（≒199 坪）
（含地下層每層面積 B）</td><td>495 m^2（≒150 坪）
（含地下層每層面積 B）</td></tr>
<tr><td colspan="2">層樓數</td><td colspan="2">4 層樓</td><td>3 層樓</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物高度</td><td colspan="2">14.0m</td><td>10.5m</td></tr>
<tr><td colspan="2">安全農業
政策目標</td><td colspan="3">・設置建築物污水處理設施
・排入排水溝渠應取得核准或同意
・放流水應符合放流水標準</td></tr>
<tr><td colspan="2">圍　牆</td><td colspan="3">農舍用地面積（≦10%）範圍為限</td></tr>
<tr><td colspan="2">分期興建
（增建）限制</td><td colspan="3">・農民資格－
申請人除原申請人（原起造人）外，均須符合本辦法第 2 條第 1 項農民資格審查：
1.年滿 20 歲或未滿 20 歲已結婚者
2.戶籍地及其農地須在同一縣市內、土地取得及戶籍登記均應滿 2 年者
3.該筆農地≧0.25 公頃
4.無自用農舍者
5.申請人為該農地所有權人
6.該農地確供農業使用
7.屬未經申請興建農舍之農地
・農舍面積限制－
農舍建築面積應超過 45 m^2（13.6 坪）</td></tr>
<tr><td>備註</td><td colspan="4">1.個別農舍（不論都市或非都市土地係以農舍建築面積與最高總樓地面積以為管制）非屬容積管制建築物，即不屬建築技術規則建築設計施工編§162 適用範圍（免載明建蔽率%、容積率%）。
2.都市計畫法台灣省施行細則§27（保護區）/§30（農建地）
3.實施區域計畫地區建築管理辦法§4-1（活動斷層地區限制）
4.國家公園（太魯閣國家公園計畫保護利用管制原則§7）
5.但依都市計畫法令或建築技術規則規定設置之法定停車空間，得免列入總樓地板面積計算</td></tr>
</table>

貳、農地解除農舍套繪列管（辦法§12）

已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：

1、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

2、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

3、農舍用地面積與農業用地面積比例（1：9）符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。

前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例（1：9）符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。

本規定係針對已領有農舍使用執照之農業用地扣除擬解除套繪之農業用地面積後，須大於 0.25 公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地已大於 0.25 公頃或不足 0.25 公頃規定者，再不當細分申請解除管制，影響農業用地使用管制及農業生產效率。

已申請興建農舍之農地，未經解除套繪管制不得辦理分割。

參、設置定期檢查與處理機制（農舍違規使用廢止許可）（辦法§15）

目前台灣地區土地經由「區域計畫法」、「都市計畫法」與「非都市土地使用管制規則」等管制體系進行土地使用管制，由於農地採二元使用管制體系，係屬計畫「管制導向」分區，惟其效果並不彰著，檢視現行農地普遍呈現違規使用等缺失。然而，這些恐怕只是冰山一角，顯示現行農地使用管制體系並未能有效引導農地合理使用，致使農地農用的立法本質無法落實？

農舍係為與農業經營不可分離之設施，鑑於監察院曾針對農舍未能有效管理糾正農委會，為避免農舍興建後，農舍及其農業用地之使用悖離原立

法目的，影響農業生產環境與農村發展，爰增訂將農舍及其農業用地造冊列管，以辦理後續管理機制。經檢查農業用地與農舍未依規定使用者，由原核定機關通知主管建築機關及區域計畫、都市計畫或國家公園主管機關依相關規定處理，並通知其限期改正，屆期不改正者，得廢止其許可。

肆、信賴保護原則（101.12.14 日前申請者適用）

民國 101 年 12 月 14 日（101.12.12 日行政院公告）前取得直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關依第二條或第三條（93.06.16 日修正施行）核定文件之申請興建農舍案件，於向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用民國 102 年 7 月 1 日修正施行前規定辦理。

附表 11：「農業用地興建農舍辦法」新舊法規對照表

要　項	102.7.1 日修正前 （93.06.16 日修正施行）	102.7.1 日修正後 （102.7.1 日修正施行）	備 註
農民資格	一、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。	一、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。	
	二、申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加集村興建農舍者，不在此限。	二、申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加興建集村農舍**建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿二年之**限制。	
	三、申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加集村興建農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。	三、申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。	
	四、申請人無自用農舍者。	四、申請人無自用農舍者。**申請人已領有個別農舍或集村農舍建**	

		造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。	
	五、申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用，並屬未經申請興建農舍之農業用地。	五、申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用，並屬未經申請興建農舍之農業用地。	
建築法令規範	依本條例第十八條第三項（老農）規定申請興建農舍之申請人應為農民，並符合第三條第一項第四款及第五款規定，其申請興建農舍，得依都市計畫法省（市）施行細則、臺北市土地使用分區管制規則、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定辦理，**不受本辦法所定申請興建農舍相關規定之限制。**	依本條例第十八條第三項（老農）規定申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合前條第一項第四款及第五款規定，其申請興建農舍，得依都市計畫法第八十五條授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定辦理。	

附表 12：未來（第二階段）農地農舍修法爭議課題

課題	第二階段修法爭議內容	備註
農民資格（實質審查）	申請人須無從事農業以外之專任職業，且其個人全年之執行業務所得、薪資所得及退職所得等三類所得總額低於 50 萬元者。	
農舍最小興建面積	農舍興建面積從 100 坪限縮至 50 坪。	
特定農業區禁建	特定農業區禁止興建個別農舍[2]。	
指定建築線或臨接通道	規範申請建築農舍之農業用地，應指示（定）建築線或臨接通道。	
山坡地坡度限制	平均坡度超過 30%以上之山坡地範圍內之農業用地，依照建築技術規則建築設計施工編第 262 條規定意旨，不得申請興建農舍。爰增訂山坡地興建農舍面積計算方式：農舍用地面積小於（含）（全部面積扣除平均坡度超過 30%）之 1/10。	

註：1.都市土地：都市計畫法台灣省施行細則§29 規定，與計畫道路境界距離≧8m 以上。

2.非都市土地：實施區域計畫地區建築管理辦法§11 規定，道路寬度≧6m 以上。

結 語

按農委會研擬「邁向廿一世紀農業新方案」得知，目前台灣之農地管理政策，係以總量管制之概念，配合三生（生產、生活、生態）之理想，透過農地資源之合理規劃與管理，力求達到「落實農地農用」、「提高農地利用效率」及「確保農地永續經營」等政策目標。惟因現行農地之國土資源規劃利用，缺乏整合性、宏觀性的指導原則，且農業法規規範之重點偏向農業之產銷與推廣問題，較忽略農地資源之規劃管理問題，致使優良農田地無法獲得有效之保護，農地永續經營目標自然難以達成。

鑒於農舍兼具有「農業經營」及「住宅」之雙重功能，是屬「與農業經營不可分離之設施」，政府自 102 年 7 月 1 日起祭出《農業用地興建農舍辦法》

[2] 非都市土地之特定農業區除水利用地、生態保護用地、國土保安用地、林業用地外得興建個別農舍。

新修正規定，限制申請資格及年限，緊縮農舍最小興建面積為 45 平方公尺（約 13.6 坪），除了原起造人外，分期興建者也皆應辦理農民資格審查，並新增農舍須受定期檢查與處理的機制，建築違規未改正者，將遭廢止建築許可，有效遏止農地被炒作，以避免再讓投機客和地主「把農舍當成房地產炒作」，使農舍回歸為農用，落實農業環境的永續發展！

附錄（重要法規節錄）：

1、區域計畫法§21、§22

2、非都市土地使用管制規則§6、§7、§8、§52-1/附表一（農舍許可使用項目）

3、非都市土地變更編定執行要點/附錄一（禁限建 38 項查詢表）

4、都市計畫法§79

5、都市計畫法台灣省施行細則§27、§29、§29-1、§29-2

6、農業發展條例§18

7、農業發展條例施行細則

8、實施區域計畫地區建築管理辦法

9、農業用地興建農舍辦法（102.7.1 日修正施行）

10、農業用地興建農舍相關函釋

附錄 10：農業用地興建農舍相關函釋

文　　號：農輔字第 900050675 號

發布日期：90 年 07 月 04 日

案由摘要：釋執行農業用地興建農舍辦法第 3 條規定審查案輔助功能

【附件一】

需符合條件	申請人應備供審查之文件
1.年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。	1.申請人戶籍謄本。
2.申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣(市)內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年。但參加集村興建農舍者，不在此限。	1.申請人戶籍謄本。 2.擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記簿謄本。
3.申請興建農舍之該宗農業用地面積是否小於 0.25 公頃。但參加集村興建農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。	1.擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記簿謄本。
4.申請人無自用農舍。	1.稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。 2.前揭申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。 3.申請人切結無自用農舍文件。
5.申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用，並屬未經申請興建農舍之農業用地。	1.擬申請興建農舍之農業用地土地登記簿謄本。 2.農業用地作農業使用證明。 3.申請人切結該宗農業用地未曾興建農舍或提供申請興建農舍計算面積使用之文件。

【附件二】

切結書（範本）

本人迄至切結日止確無自用農舍，且擬申請興建農舍之該宗農業用地，亦未曾申請興建農舍或提供申請興建農舍計算面積使用，如有不實願依「農業用地興建農舍辦法」第十條「起造人提出申請興建農舍之資料不實者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其核定，主管建築機關得撤銷其建築許可。經撤銷建築許可案件，其建築物依相關土地使用管制及建築法規定處理」及承擔其他相關一切法律責任，特立此切結為憑。

立切結書人：　簽名　蓋章

身分證統一編號：

住址：

中華民國　年　月　日

==========

文　　號 ：農輔字第 0910151735 號函
發布日期 ：91 年 10 月 02 日
案由摘要： 釋共有農地申請興建農舍之申請人資格條件審查案
全文內容：
查「農業發展條例」第 18 條 4 項規定：「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」其**農業用地面積大於 0.25 公頃且為 2 人以上共有時，可由其他人出具同意書供一人申請興建農舍，其申請資格條件符合「農業用地興建農舍辦法」第 3 條規定者，即可提出申請興建農舍**，惟依前揭規定將來農舍應與其坐落用地併同辦理移轉或併同設定抵押權，且以申請興建農舍之農業定不得重複再申請。

==========

文　　號 農輔字第 0910147062 號函
發布日期 91 年 10 月 14 日
案由摘要 釋農業用地興建農舍滿 5 年後移轉後再移轉是否需符合「農業發展條例」第 18 條第 2 項規定案
全文內容：
現行「農業發展條例」第 18 條第 2 項規定：「前向農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿 5 年使得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」，**所稱「在自有農業用地興建農舍滿五年者始得移轉，」應不包括 5 年屆滿後辦理移轉登記之權利人欲再移轉登記。**又其「前項」所指係同條第一項：「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者」之規定，故其移轉登記時間之限制對象係指該條例修正公佈施行生效日（民國 89 年 1 月 28 日）後取得農業用地，無自用農舍而興建者。

==========

函釋「有關夫妻均有農業用地，並具備農民身分，且夫已曾申請農舍，妻是否可再申請農舍案」之相關規定
行政院農業委員會　書函
發文日期：中華民國 91 年 01 月 28 日
發文字號：農輔字第 0910104842 號
受　文　者：本會秘書室
主　　旨：有關台端詢問為夫妻均有農業用地，每宗各達０．二五公頃以上並具備農民身分，且夫已曾申請農舍，妻是否可再申請農舍案，復如說明，請查照。
說　　明：
一、依內政部營建署九十一年一月二十一日營署綜字第０九一二九０一一四八號函辦理，並復台端九十一年一月十日申請書。
二、本案依﹁農業發展條例﹂第十八條規定與﹁農業用地興建農舍辦法﹂第三條規定，妻若為該農業用地所有權人及無自用農舍，其資格條件符合前揭法令規定，即可以妻名義申請興建農舍。
正　　本： 王禮敏先生

副　　本： 內政部營建署、本會秘書室（請刊登公報）
主任委員　陳 希 煌
本案依照分層負責授權單位主管決行

==========

發文單位：行政院農業委員會
發文字號：農輔字第 0920174772 號
發文日期：民國 93 年 01 月 07 日
資料來源：臺南縣政府公報 93 年第 9 期 28-29 頁
相關法條：民法 第 824 條
要　　旨：關於農民擬申請興建農舍，其農業用地原屬共有，甫於九十二年取得所有權持分，則其土地取得時間是否自取得全部持分後開始計算案
主 旨：關於農民擬申請興建農舍，其農業用地原屬共有，甫於九十二年取得所有權持分，則其土地取得時間是否自取得全部持分後開始計算案，復如說明，請查照。
說 明：
一、依據內政部九十二年十二月十日內授中辦地字第○九二○○二○一五四號函(影本如附) 辦理，兼復貴府九十二年十一月十一日府農務字第○九二○○九八四九○號函。
二、不動產物權以登記為生效要件，故興建農舍之起算點亦應由土地登記簿最新登記時間為準，應無疑義。而本案土地所有權人張君擬申請興建農舍之農業用地(地號：○九一七－○○○○) ，雖於九十二年始取得該筆土地全部所有權，但該農地係自八十五年起已開始享有該筆土地之使用收益權利。
三、依照現行規定，共有農地擬申請興建農舍者，可由共有人共同申請或由共有人出具同意書由其中一人申請興建農舍，而申請人若為修法前取得土地者 (不論其餘共有人是否於修法後辦理持分之權利移轉) ，得依據修法前相關規定辦理；惟因地權單一較利於農地之使用與管理，且農舍與農地產權分屬多人時，農舍與農地後續之移轉與土地管理等事項亦較為複雜，故於農業發展條例對於修法前共有之農地於修法後分割為單獨所有且無自用農舍而需興建者，放寬其得適用修法前之規定申請。
四、另，內政部前函已明確釋示：「**共有物分割係屬原物取得，尚非屬權利之移轉變動**」，而本案張君自八十五年起取得該筆土地二分之一之所有權，並於九十二年以共有物分割方式取得該筆土地全部權利，**依前函意旨其取得時間點之認定，得依據修法前規定辦理。**

＃附 件：內政部 函
中華民國九十二年十二月十日內授中辦地字第０９２００２０１５４號
主 旨：關於臺東縣政府函為農民擬申請興建農舍，其農業用地原屬共有，甫於本年取得所有持分，則土地取得時間是否自取得全部持分後開始計算疑義乙案，本司意見如說明，請卓參。
說 明：

一、復貴會九十二年十二月三日農輔字第○九二○一六七七四七號函。
二、按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分配：
(一) 、以原物分配於各共有人。
(二) 、變賣共有物，以價金分配於各共有人。
以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」為民法第八百二十四條所明定，查本案據案附登記謄本所載，張君係於九十二年九月二十五日以登記原因「共有物分割」取得所有權全部，惟「共有物分割」係屬原物取得，尚非屬權利之移轉變動 (如買賣、贈與‧‧‧‧) ；至修正後之農業發展條例第十八條規定意旨，係以取得農業用地之時間為基礎，惟所稱之「取得」，是否包括共有物分割？事涉上開條例規定及農業用地使用之管理政策，宜由貴會詮釋。
參考法條：民法 第 824 條 (91.06.26)
農業發展條例 第 18 條 (92.02.07)

==========

文　　號：農授水保字第 0931815301 號
發布日期：93 年 07 月 30 日
案由摘要：釋農業發展條例修正施行前持有 2 筆農業用地，於本條例修正施行後，經合併分割後，申請興建農舍時是否應受土地取得滿 2 年之限制案。
全文內容：
一、農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款明定：「…一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。」是以同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，因需調整以利使用，而擬予重行合併、分割，並未涉及權利之移轉，自非屬新購農地，內政部 92 年 4 月 10 日台內地字第 0920005408 號函釋有案。
二、**農業發展條例修法前所擁有之二筆土地，合併為單筆土地，如未涉及權利之移轉，自非屬新購農地**，得依「農業用地興建農舍辦法」第 2 條規定申請興建農舍，土地取得應不受滿二年之限制。

==========

文　　號　農授水保字第 0931848789 號
發布日期　93 年 08 月 09 日
案由摘要　釋已核准並已核發經營許可證之休閒農場內，申請興建農舍以作為民宿使用，是否須依「農業用地興建農舍辦法」規定申請案
全文內容：
一、休閒農場之經營，應依「休閒農業輔導管理辦法」規定申請籌設及依規定設置相關設施。即依據上開辦法規定，**休閒農場範圍內土地利用，應依核定之興辦事業計畫書內容辦理。**
二、本案所稱之**在休閒農場範圍內申請興建農舍辦理民宿使用，涉及休閒農場經營計畫書之變更，依上開辦法第 21 條規定，應依據程序申請核准。**鑑於休閒農場設施使用與農舍興建、一般農業設施申請法令不同，本案就涉及

設施使用事宜，應依「休閒農業輔導管理辦法」第 15 條、第 20 條及第 21 條相關規定辦理。

==========

文　　號　農企字第 0930156485 號函

發布日期　93 年 12 月 03 日

案由摘要　釋位於非都市土地之農業用地上已興建農舍者，得否於該農地上再行申請興建農業設施案

全文內容：

依農業發展條例第三條第十二款規定：「農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。」因此農業用地申請興建農舍或農業設施，均需與農業生產或農業使用相關。而本案經詢內政部亦以首揭號函（93.11.23 內授中辦地字第 0930726160 號）表示略以：「．．．『農舍』為與農業經營不可分離之設施物，其基地仍屬農業用地。

本案．．．倘該設施與農舍興建、管理有關法令規定並無牴觸，並符合『農業用地容許作農業設施使用審查辦法』規定屬農業生產經營所需者，原則上與農牧用地係供農牧生產及其設施使用之性質及管制旨意尚無相違，惟目的事業主管機關應確實依原核定計畫之容許使用項目管制使用。」是以，**有關農業用地上已興建農舍者，其再申請施設農業設施者，應就農業設施與農業生產經營之必要性及其功能、用途是否與農舍重疊等情形，依據「農業用地容許作農業設施使用審查辦法」等相關規定，視個案實務及事實由縣（市）政府本於職權審認核處。**

==========

發文單位：行政院農業委員會

發文字號：農企字第 0940121403 號

發文日期：民國 94 年 04 月 29 日

資料來源：行政院農業委員會

相關法條：行政程序法 第 104、105、106、36、37、38、39、40、41、42、43 條

要　　旨：

有關共有農業用地之共有人申請其持份部分土地之農業用地作農業使用證明書，其分管認定疑義

主 旨：

有關函請釋示共有農業用地之共有人申請其持份部分土地之農業用地作農業使用證明書，其分管認定疑義案，復請 查照。

說 明：

一、復 貴府 94 年 4 月 26 日府農務字第 0940098964 號函。

二、查本會 90 年 7 月 31 日　農企字 900010341 號函釋有關共有農業用地之部分共有人，為申請其持份部分之農業用地作農業使用證明書，該農業用地倘有部分違規使用情事時，得依據全體共有人合意之分管契約書，就申請人分管部分查核是否符合農業使用認定基準，作為是否核發農業用地作農業使用證明書之依

據乙節，係基於善意認定申請人並無欺瞞、耍詐之情事，並兼顧法令規定及農業用地共有人之權益，所作之適法措施，合先敘明。
三、本案共有人之一原以土地所有權人之身分，於該共有土地申請興建自用農舍，其分管區域即應包含該農舍坐落之區域，始為前開函釋保護善意土地共有人之意旨，且符合農業發展條例所規範，無自用農舍者得於自有農業用地上興建自用農舍之立法意旨，以及後續農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定。
四、綜上，**已申請興建自用農舍之共有農業用地，如有必要訂定分管契約書時，農舍及其坐落之農業用地，應屬同一共有人，始符前開法令規定之意旨。**
參考法條：農業發展條例 第 3、31、37、38 條 (91.01.30)
行政程序法 第 36～43、104～106 條 (90.12.28)

==========

◆ 解釋函編號 ：95-1
日期：95/1/3 日
文號：農水保字第 0941852821 號
主旨：台端函詢關於共同持有持分之農業用地，經共有人之一申請興建農舍後，其他共有人農地擬移轉予農舍所有權人，是否應受農業發展條第 18 條例第 2 項滿 5 年始得移轉規定疑義案，復請查照。
說明：
1.復 台端 94 年 12 月 5 日申請書。
2.農業用地允許興建農舍之政策目的，主要係為協助農地經營與管理，農業發展條例第 18 條明定農舍應與其座落農地併同移轉或併同設定抵押權，**最主要原因係避免農舍與農地所有權人分屬不同人，衍生農舍與農地管理等問題**，若農地與農舍所有權分屬多人或權利不等時，除造成農地管理規定之複雜化外，亦將影響農地之生產經營環境。
3.另查農業發展條例第 18 條第 2 項規定「前項農業用地應確供農業使用;其在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」，所稱**「自有農業用地」，應係指興建農舍者之自有農業用地而言**;故本案提供農業用地供共有人之一興建農舍之其他共有人，欲將持有農地移轉予農舍所有人者，係屬原有農業用地共有人間之權利移轉，應與該規定無涉。
正本 ： 楊悰貽先生(彰化市中山路 2 段 383 巷 6 號)
副本 ： 本會企劃處、水土保持局

==========

◆ 解釋函編號 ：95-8
日期 ：95/1/24
文號 ： 農授水保字第 0951842610 號
主旨 ： 有關貴府函詢於山坡地申請集村興建農舍等開發行為，其適用水土保持計畫或簡易水土保持申報書之規模疑義，復請查照。
說明：
1. 復本會水土保持局案陳貴府 95 年 1 月 16 日府建農字第 0950110039 號函。
2. 於**山坡地範圍內個別或集村興建農舍**，其適用簡易水土保持申報書之法令規

定，為水土保持計畫審核監督辦法第 3 條第 1 項第 7 款；即**開挖整地之挖填土石方絕對值總和，未滿 5,000 立方公尺，得以簡易水土保持申報書代替水土保持計畫**（本會 91 年 12 月 5 日農林字第 0910167637 號函參考）。

正本：嘉義市政府

副本：臺北市政府、高雄市政府、基隆市政府、臺北縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、新竹市政府、苗栗縣政府、臺中縣政府、臺中市政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、臺南縣政府、高雄縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、本會水土保持局（第一工程所）、本會水土保持局（第二工程所）、本會水土保持局（第三工程所）、本會水土保持局（第四工程所）、本會水土保持局（第五工程所）、本會水土保持局（第六工程所）、本會水土保持局（農村組）、本會水土保持局（監測管理組）

==========