

農業用地興建農舍辦法修正總說明

依農業發展條例（以下簡稱本條例）第十八條第五項規定「前四項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之。」內政部爰會同行政院農業委員會（以下簡稱「農委會」）於九十年四月二十六日會銜訂定發布「農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）」。

本辦法除於九十二年一月三日修正第三條，增列第三項及第四項有關徵收之規定，與九十三年六月十六日修正第六條及第八條條文，增列有關福建省金門縣適用之特別規定外，其餘條文均未修正。

本辦法自施行以來，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，且農舍發展現況影響農業生產環境與影響農村發展及未能落實農舍原有政策目標。又內政部與農委會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，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，爰辦理本辦法修正，計修正十一條，增訂五條，其修正重點如下：

- 一、修正申請興建農舍資格相關規定。（修正條文第二條）
- 二、修正八十九年一月四日本條例修正前取得之農業用地，除得依相關土地使用管制與建築法令外，應與本條例修正後取得之農業用地做一致性之規範。（修正條文第三條）
- 三、增訂八十九年一月二十八日本條例修正施行前取得之農業用地被徵收後之農舍興建相關規定。（修正條文第四條）
- 四、修正非都市土地特定農業區、森林區、都市計畫保護區等農業用地禁止興建個別或集村農舍之規定，以減少環境敏感之農業用地過度開發。（修正條文第五條）
- 五、增訂五年內曾取得農舍建造執照者，地方政府除因原執照撤銷或失效與因自然災害拆除等因素外，應不予許可興建農舍。（修正條文第六條）
- 六、增訂申請興建集村農舍之農業用地如屬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四十六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。（修正條文第七條）
- 七、修正申請興建農舍建造執照應備具書圖文件規定，並加強農舍

- 申請審查內容。(修正條文第八條)
- 八、修正興建農舍應符合之規定內容，以落實農業用地農業經營，並明定興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。(修正條文第九條)
 - 九、修正個別農舍規定，以配合「臺北市土地使用分區管制規則」修正為「臺北市都市計畫施行自治條例及臺北市土地使用分區管制自治條例」，與部分縣市升格為直轄市後相關法令修正，修正都市計畫相關法令適用文字。(修正條文第十條)
 - 十、修正興建集村農舍用地面積上限規定，並規定各起造人持有之農業用地應位於同一或毗鄰鄉(鎮、市、區)，且除特定農業區之農業用地得於一般農業區興建外應位於同一使用分區、集村基地內應設人行道、應退縮建築及設置公共設施，及應組成審查小組辦理審查。(修正條文第十一條)
 - 十一、修正建造執照核發後應造冊列管、套繪與註記之規定。(修正條文第十二條)
 - 十二、修正起造人提出申請之資料如屬不實者，其申請案件應予撤銷之規定。(修正條文第十三條)
 - 十三、修正刪除農舍應由建築師監造或營造廠承造之規定，回歸建築法相關規定辦理。(修正條文第十四條)
 - 十四、增訂定期檢查與處理機制，以為加強管理農舍。(修正條文第十五條)
 - 十五、增訂符合相關要件之申請中案件得適用修正前規定，以為適當之補救。(修正條文第十六條)。

農 業 用 地 興 建 農 舍 辦 法 修 正 條 文 對 照 表		
修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第一條 本辦法依農業發展條例（以下簡稱本條例）第十八條第五項規定訂定之。	第一條 本辦法依農業發展條例（以下簡稱本條例）第十八條第五項規定訂定之。	本條未修正。
<p>第二條 依本條例第十八條第一項規定申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：</p> <p>一、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。</p> <p>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<u>興建集村農舍建築物坐落之農業用地</u>，不受土地取得應滿二年之限制。</p> <p>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<u>興建集村農舍</u>及於離島地區興建農舍者，不在此限。</p> <p>四、申請人無自用農舍者。<u>申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者</u>，視為已有自用農</p>	<p>第三條 依本條例第十八條第一項規定申請興建農舍之申請人應為農民，其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：</p> <p>一、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、申請人無自用農舍者。</p> <p>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。</p>	<p>一、原第三條條次修正為第二條。第一項序文增列「且」字，以明示申請興建農舍之申請人應同時為農民及符合各款規定。</p> <p>二、第一項第二款有關農舍興建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，並應滿二年者始得申請興建之規定，係為符合本條例第十八條立法意旨，確保該農舍為配合於農業用地上從事農業活動所需而興建之政策目的。爰興建個別農舍與集村農舍之農業經營用地之申請條件應相同，即仍應受限於土地取得及戶籍登記均應滿二年之規定，惟「興建集村農舍建築物坐落之農業用地」基於推動集村農舍政策考量仍得不受土地取得應滿二年限制，爰修正文字。</p> <p>三、第一項第三款該「宗」之用語雖符合地政相關法規</p>

<p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>直轄市、縣（市）政府為辦理前項申請興建農舍之核定作業，得由農業單位邀集環境保護、建築管理、地政、都市計畫等單位組成審查小組，<u>審查前項、第三條至第六條規定事項。</u></p>	<p>直轄市、縣（市）政府為辦理前項申請興建農舍之核定作業，得由農業單位邀集環境保護、建築管理、地政、都市計畫等單位組成審查小組。</p> <p><u>本條例中華民國八十九年一月二十八日修正生效前取得之農業用地，有下列情形之一者，得準用前條規定申請興建農舍：</u></p> <p><u>一、依法被徵收。</u></p> <p><u>二、依法為得徵收之土地，經土地所有權人自願以協議價購方式讓售與需地機關。</u></p> <p><u>前項土地所有權人申請興建農舍，以自公告徵收或完成讓售移轉登記之日起一年內，於同一直轄市、縣（市）內重新購置農業用地者為限，其申請面積並不得超過原被徵收或讓售土地之面積。</u></p>	<p>（指一筆地號土地），惟易與建管相關法規之該「宗（得多筆地號土地）」混淆，爰修正為該「筆」，以兼顧申請興建農舍時需辦理地政、農業與建築管理審查之特殊性。並配合全文用語一致性修正「集村興建農舍」為「興建集村農舍」。</p> <p>四、為避免同一時間申請興建多棟農舍建造執照，規避無自用農舍審查之現象，並配合修正第十二條第一項核發建造執照後應列管之規定，爰修正第一項第四款。</p> <p>五、修正第二項，規範農舍核定審查小組應審查事項。</p> <p>六、現行條文第三項與第四項移至第四條規定。</p>
<p>第三條 依本條例第十八條第三項規定申請興建農舍之申請人應為農民，<u>且其資格應符合前條第一項第四款及第五款規定</u>，其申請興建農舍，得依都市計畫法<u>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</u></p>	<p>第二條 依本條例第十八條第三項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</p>	<p>一、原第二條條次修正為第三條。配合「臺北市土地使用分區管制規則」修正為「臺北市都市計畫施行自治條例及臺北市土地使用分區管制自治條例」，與部分縣市升格為直轄市後相關法令修正，修正都市計畫相關法令適用文字。第十條與第十一條第三款</p>

<p>園法及其他相關法令規定辦理。</p>	<p>法及其他相關法令規定辦理，<u>不受本辦法所定申請興建農舍相關規定之限制</u>。</p>	<p>並做一致性修正。 二、依本條例第十八條第三項規定申請興建農舍案件，於相關土地、建築法令與本辦法就同一事項有重複規定時，得優先適用土地、建築法令，其餘事項則應依本辦法規定辦理，以將所有農業用地做一致性規範，爰刪除後段文字。</p>
<p>第四條 本條例中華民國八十九年一月二十八日修正施行前取得之農業用地，有下列情形之一者，得準用<u>前條</u>規定申請興建農舍：</p> <p>一、依法被徵收之農業用地。但經核准全部或部分發給抵價地者，不適用之。</p> <p>二、依法為得徵收之土地，經土地所有權人自願以協議價購方式讓售與需地機關。</p> <p>前項土地所有權人申請興建農舍，以自完成徵收所有權登記後三十日起或完成讓售移轉登記之日起三年內，於同一直轄市、縣(市)內取得農業用地並提出申請者為限，其申請面積並不得超過原被徵收或讓售土地之面積。</p>		<p><u>一、本條新增。</u> 二、本條由原第三條第三項、第四項移列本條第一項、第二項。第一項「第三條」文字配合條次修正為「前條」。 三、第一項為保障八十九年一月二十八日本條例修正生效前取得之農業用地興建農舍之既有權益，以配合政府興辦公共事業。查現行條文規定與歷年解釋函令，係僅規定適用一般徵收案件，而不適用區段徵收案件。本次修正作業為配合桃園航空城相關計畫之推行，本條規定增列區段徵收之適用，惟區段徵收土地經直轄市或縣(市)政府核准全部或部分發給抵價地者，業已充分保障其權益，爰明定不予適用。</p>

本辦法九十二年一月三日修正施行後至二零二年七月一日修正施行前，屬本條第一項適用案件且已於公告徵收或完成讓售移轉登記之日起一年內，於同一直轄市、縣（市）內重新購置農業用地者，得自二零二年七月一日修正施行後二年內申請興建農舍。

四、第二項有關辦理時間考量民眾於徵收後，取得土地、準備申請興建農舍相關書圖、並向主管機關申請興建宜提供充裕之籌備時間，爰規範三年內完成取得土地與提出申請。且現行條文第三條第四項規定「重新購置」乙節，為符合社會現況，修正為「取得」，如原有、重新購置、繼承、受贈與、買賣……均得適用。

五、依土地徵收條例第二十一條及第四十條第三、四項規定，土地所有權人對其土地之權利義務，於應受補償費發給完竣時或經核定發給抵價地時終止，惟區段徵收已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得於現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內，向直轄市或縣（市）主管機關申請改發給抵價地；為配合本次修正納入區段徵收之適用，並做一致性之規範，另依土地登記規則第九十九條規定，徵收補償完竣後一個月內，應囑託登記機關為所有權登記。是以，為確定發生徵收之效力，及原土

		<p>地所有權人是否未經核准發給或改發給抵價地，爰將「公告徵收」修訂為「自完成徵收所有權登記後三十日起」，以符相關規定。</p> <p>六、現行條文第三條第四項規定「一年內」原意應為應於一年內「重新購置農業用地」並提出「申請興建農舍」，惟實務上各直轄市、縣（市）政府之處理方式及民眾認知均有差異（多認僅需「重新購置農業用地」即可），故為務實解決，爰明定第三項。</p>
<p>第五條 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：</p> <p><u>一、非都市土地工業區或河川區。</u></p> <p><u>二、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。</u></p> <p><u>三、非都市土地森林區養殖用地。</u></p> <p><u>四、其他違反土地使用管制規定者。</u></p> <p>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：</p> <p><u>一、非都市土地特定農業</u></p>	<p>第四條 申請興建農舍之土地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：</p> <p>一、依區域計畫法編定之水利用地、生態保護用地、國土保安用地。</p> <p>二、工業區內農牧用地、林業用地。</p> <p>三、其他違反土地使用管制規定者。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、各項序文文字「土地」修正為「農業用地」，以資明確。</p> <p>三、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，爰於第一項第一款限制非都市土地工業區、河川區不得依本辦法申請農舍。</p> <p>四、合併現行條文第一項第一款與第二款為第一項第二款，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農舍。</p> <p>五、考量環境敏感特性，增訂</p>

<p><u>區。</u></p> <p><u>二、非都市土地森林區農</u></p> <p><u>牧用地。</u></p> <p><u>三、都市計畫保護區。</u></p>		<p>第一項第三款明定非都市土地森林區養殖用地，不得依本辦法申請興建農舍。</p> <p>六、行政院農業委員會前於九十九年十月十五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，且於一百年一月十二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，以及臺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，爰增訂第二項第一款，不得依本辦法於特定農業區申請興建集村農舍，惟持有特定農業區農業用地之農民仍得於一般農業區申請興建集村農舍。</p> <p>七、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</p>
--	--	--

		<p>展及任何開發行為，另依九十九年八月十九日召開之區域計畫委員會第二百七十八次審查會議決議，森林區依區域計畫屬限制發展區，不宜興建集村農舍，爰增訂第二項第二款明定森林區不得興建集村農舍之規定。</p> <p>八、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，爰增訂第二項第三款規定，以做全國一致性之規定。</p> <p>九、現行條文第三款款次調整為第一項第四款以資週妥。</p>
<p>第六條 申請興建農舍之申請人五年內曾取得個別農舍或集村農舍建造執照，且無下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關應認不符農業發展條例第十八條第一項、第三項所定需興建要件而不予許可興建農舍：</p> <p>一、建造執照已撤銷或失效。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依本條例第十八條第五項規定本辦法應訂定興建農舍之許可條件，經查有部分申請人申請興建農舍後隨即移轉他人，並再次申請農舍，與本條例第十八條農業用地上興建農舍應供自用之立法意旨有違，為杜絕此種不合理現象，爰增訂本條</p>

<p>二、所興建農舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。</p>		<p>規定。</p>
<p>第七條 申請興建集村農舍之農業用地如屬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四十六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。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、依內政部九十九年六月十五日公告實施之「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」有關「5.7 嚴重地層下陷地區之使用管制」，涉及容許使用案件需增加用水量時，應取得供水或用水證明文件，並依內政部一百零一年六月四日召開「研商嚴重地層下陷地區非都市土地使用管制法令檢討座談會」結論，爰規範位屬經濟部公告之嚴重地層下陷地區申請興建集村農舍，應先依水利法施行細則第四十六條第一項提送用水計畫書經水利主管機關審查同意或取得合法水源證明。</p> <p>三、上開水利法施行細則第四十六條第一項係規定用水量在一定規模以上者（依經濟部九十九年十一月四日經授水字第○九九二○二一二七八○號令為每日三百立方公</p>

		<p>尺)。至於需水量未達一定規模者，免送用水計畫書，惟應有合法水源證明文件替代之：(一)有效地面水權或有效地下水權(自行取水部分)；(二)自來水公司供水同意文件；(三)農田水利會供水同意文件。</p>
<p><u>第八條</u> 起造人申請興建農舍，<u>除應依建築法規定辦理外</u>，應備具下列書圖文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照：</p> <p>一、申請書：應載明申請人之姓名、年齡、住址、申請地號、<u>申請興建農舍之農業用地面積、農舍用地面積、農舍建築面積、樓層數及建築物高度、總樓地板面積、建築物用途、建築期限、工程概算等。</u> <u>申請興建集村農舍者，並應載明建蔽率及容積率。</u></p> <p>二、相關主管機關依<u>第二條與第三條</u>規定核定之文件、<u>第九條第二項第五款放流水相關同意文件及第六款興建小面積農舍同意文件。</u></p> <p>三、地籍圖謄本。</p>	<p><u>第五條</u> 起造人申請建築農舍，應備具下列書圖文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照：</p> <p>一、申請書：應載明申請人之姓名、年齡、住址、申請地號、基地面積、<u>建築面積、建蔽率、樓層數及建築物高度、總樓地板面積、建築物用途、建築期限、工程概算等。</u></p> <p>二、主管機關依第三條規定核定之文件。</p> <p>三、地籍圖謄本。</p> <p>四、土地權利證明文件。</p> <p>五、土地使用分區證明。</p> <p>六、工程圖樣：包括農舍平面圖、立面圖、剖面圖，其比例尺不小於百分之一；<u>及農舍配置圖，其比例尺不小於一千二百分之一。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、農舍申請建造執照仍應依建築法相關規定辦理，爰修正第一項序文。「建築農舍」配合統一名詞文字修正為「興建農舍」。</p> <p>三、統一相關名詞，「農舍」指農舍建築物、「農舍用地」指農舍與農舍附屬設施之水平投影用地總和，不得超過農業用地百分之十、「農業經營用地」指供農業生產使用且為完整區塊，且不得低於農業用地百分之九十。第一項第一款配合修正相關名詞。並因本條適用於個別農舍與集村農舍，爰於第一款增列興建集村農舍應載明建蔽率與容積率。</p> <p>四、第一項第二款配合條次修正文字，並將第九條應先取得文件予以明訂。</p> <p>五、增訂第七款明定申請興建</p>

四、土地權利證明文件。
五、土地使用分區證明。
六、工程圖樣：包括農舍平面圖、立面圖、剖面圖，其比例尺不小於百分之一。

七、申請興建農舍之農業用地配置圖，包括農舍用地面積檢討、農業經營用地面積檢討、排水方式說明，其比例尺不小於一千二百分之一。

申請興建農舍變更起造人時，除為繼承且在施工中者外，應依第二條第一項規定辦理；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，不受第二條第一項第二款有關取得土地應滿二年與第三款最小面積規定限制。

本辦法所定農舍建築面積為第三條、第十條與第十一條第一項第三款相關法規所稱之基層建築面積；農舍用地面積為法定基層建築面積，且為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和；農業經營用地面積為申請興建農舍之農業用地扣除農舍用地之面積。

農舍書圖文件應包含農業用地配置圖，並應包括農舍用地面積檢討、農業經營面積檢討及排水方式說明，以利配合檢討第九條第二項第三款農舍用地面積不得超過農業用地面積百分之十、農業經營用地面積不得低於農業用地面積百分之九十規定及第九條第二項第五款有關農舍放流水排放之規定。

六、增訂第二項，明定興建農舍之申請人如變更起造人或非由原起造人申請時，應依第二條第一項規定辦理農民資格審查。惟考量屬本條例修正施行前取得之農業用地興建農舍並無面積限制與考量建造執照有其核准期限，如變更起造人，將無法符合本辦法第二條第一項第二款有關取得土地應滿二年及第三款最小面積之規定，恐導致無法變更之情形，爰有關屬法院拍賣部分面積可不予受限。至屬繼承且施工中，則不受第二條第一項限制，以符民情。

七、增訂第三項本辦法所用之名詞與相關規定名詞釐清適用疑義。

第九條 興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。

興建農舍應符合下列規定：

一、農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。

二、地下層每層興建面積，不得超過農舍建築面積，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。

三、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百分之十，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百分之九十。但於離島地區，以下列原因，於本條例中華民國八十九年一月二十八日修正生效後，取得被繼承人或贈與人於上開日期前所有之農業用地，申請興建農舍者，不在此

第六條 興建農舍應注意事項如下：

一、農舍興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限。

二、地下層每層興建面積，不得超過基層建築面積，其面積應列入總樓地板面積計算。但防空避難設備、裝卸、停車空間、機電設備空間，符合建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定者，得予扣除。

三、申請興建農舍之該宗農業用地，扣除興建農舍土地面積後，供農業生產使用部分應為完整區塊，且其面積不得低於該宗農業用地面積百分之九十。但於福建省金門縣，以下列原因，於本條例中華民國八十九年一月二十八日修正生效後，取得被繼承人或贈與人於上開日期前所有之農業用地，申請興建農舍者，不在此限：

(一) 繼承。

(二) 為民法第一千一百三十八條所定

一、條次變更。

二、增訂第一項，依據農業發展條例第十八條規定，明定興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人，原依建築法相關規定以「所有權人同意書」申請興建農舍之相關函釋均停止適用。

三、現行條文第一項調整項次為第二項，並將「應注意事項如下」修正為「應符合下列規定」，以資明確。

四、第二項第一款「法定基層建築面積」統一修正為「農舍用地面積」。

五、第二項第二款「基層建築面積」修正為「農舍建築面積」。考量個別農舍非屬容積管制建築物，不屬建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條適用範圍，原本款但書規定易造成誤解。惟現行條文已行之多年，為兼顧農民權益，爰修正為「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。」

六、第二項第三款為避免現行條文「不得低於該宗農業用地面積百分之九十。」與實施區域計畫地區建築

<p>限：</p> <p>(一) 繼承。</p> <p>(二) 為民法第一千一百三十八條所定遺產繼承人於繼承開始前因被繼承人之贈與。</p> <p>四、興建之農舍，應依建築技術規則之規定，設置建築物污水處理設施。<u>其為預鑄式建築物污水處理設施者，應於申報開工時檢附該設施依預鑄式建築物污水處理設施管理辦法取得之審定登記文件影本，並於安裝時，作成現場安裝紀錄。</u></p> <p>五、農舍之放流水應符合<u>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，並應符合下列規定：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)<u>排入私有水體者，應經所有人同意。</u></p> <p>六、<u>同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，採分期興建方式辦理者，申請人除原申請人外，均</u></p>	<p>遺產繼承人於繼承開始前因被繼承人之贈與。</p> <p>四、興建之農舍，應依建築技術規則之規定，設置建築物污水處理設施。</p> <p>五、農舍之放流水應排入排水溝渠，其排入灌溉專用渠道者，應經管理單位同意；其排入私有水體者，應經所有人同意。</p>	<p>管理辦法有關「建築面積不得超過該農業用地面積百分之十」規定之競合，爰增列「其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十」等文字。又考量離島地區有其共通性，作一致性規範，爰修正文字。</p> <p>七、查多數農舍現已採用預鑄式污水處理設施，且行政院環境保護署發布之「預鑄式建築物污水處理設施管理辦法」業已行之有年，爰修正第二項第四款規定。</p> <p>八、依水污染防治法第七條第一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二十一點規定，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</p>
--	--	---

<p><u>須符合第二條第一項資格，且農舍建築面積應超過四十五平方公尺。但經直轄市、縣（市）農業單位或其他主管機關同意者，不在此限。</u></p>		<p>水利法第六十三條之三第二項規定，排注廢污水需經主管機關核准，爰第二項第五款第一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。</p> <p>九、同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，但得採分期興建方式辦理。且為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，參照建築法授權各直轄市、縣（市）政府訂定之建築管理自治條例中，有關建築物在四十五平方公尺以下，免由建築師設計、監造、營造業承造之規定，增訂第六款規定農舍建築面積應超過四十五平方公尺。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。且採分期興建方式辦理者除原申請人外，仍需符合第二條第一項資格。</p>
<p>第十條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、<u>農舍建築面積</u>、樓層數、建築物高度及許可條件，應依都市計畫法<u>第八</u></p>	<p>第七條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、<u>農舍建蔽率、容積率</u>、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可條</p>	<p>一、條次變更。 二、考量本條係規範個別農舍，而個別農舍之興建不論都市土地或非都市土地主要係以農舍建築面</p>

<p><u>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。</u></p>	<p>件，應依都市計畫法省（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。</p>	<p>積與最高總樓地面積以為管制，爰予刪除建蔽率與容積率之規定，至如國家公園計畫或相關法規之建蔽率、容積率等相關規定，則屬其許可條件。另「最大基層建築面積」配合全文修正為「農舍建築面積」。</p> <p>三、配合「臺北市土地使用分區管制規則」修正為「臺北市都市計畫施行自治條例及臺北市土地使用分區管制自治條例」，與部分縣市升格為直轄市後相關法令修正，修正都市計畫相關法令適用文字。</p>
<p><u>第十一條</u> 以集村方式興建農舍者，其集村農舍用地面積應小於一公頃，以分幢分棟方式興建十棟以上未滿五十棟，一次集中申請，並符合下列規定：</p> <p>一、<u>二十位</u>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<u>二十棟以上</u>之農舍。但離島地區，得以<u>十位</u>以上之農民提出申請十棟以上之農舍。</p> <p><u>二、除離島地區外</u>，各起造人持有之農業用地，應位於同一鄉（鎮、市、</p>	<p><u>第八條</u> 以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：</p> <p>一、二十戶以上之農民為起造人，共同在一宗或數宗相毗連之農業用地整體規劃興建農舍。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）。但離島地區，得以十戶以上之農民為起造人。</p> <p>二、各起造人持有之農業用地與集村興建農舍坐落之農業用地，其法令規定適用之基層建築</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、修正第一項序文，明定申請興建集村農舍之棟數應在十棟以上未滿五十棟，且明示應採分幢分棟方式建築，其集村之全部農舍用地面積應小於一公頃。</p> <p>三、第一項第一款「戶」文字修正為「位」、「宗」文字修正為「筆」。</p> <p>四、優良農業用地應予高強度保護，中長期應建立農業用地分級管理制度，係一百年一月十二日舉行全國農業與農業用地研討會之共識。興建集村農舍之立法意旨係為引導有需要興</p>

<p><u>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。</u></p> <p>三、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<u>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。</u></p> <p>四、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。</p> <p>五、<u>興建集村農舍坐落之農舍用地</u>,其建蔽率不得超過百分之六十,容積率不得超過百分之二百四十。但農舍用地位於山坡地範圍者,其建蔽率不得超過百分之四十,容積率不得超過百分之一百二十。</p> <p>六、農舍坐落之該筆或數筆</p>	<p>面積之計算標準應相同,且同屬都市土地或非都市土地。但於福建省金門縣興建農舍者,不在此限。</p> <p>三、參加集村興建之各起造人所持有之農業用地,其農舍基層建築面積計算,應依都市計畫法省(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、建築法及其他相關法令規定辦理。</p> <p>四、依前款規定計算出基層建築面積之總和,為集村興建之全部農舍之基層建築面積。<u>其範圍內之土地為全部農舍之建築基地</u>,並應完整連接,不得零散分布。</p> <p>五、集村興建農舍坐落之建築基地,其建蔽率不得超過百分之六十,容積率不得超過百分之二百四十。但建築基地位於山坡地範圍者,其建蔽率不得超過百分之四十,容積率不得超過百分之一百二十。</p> <p>六、農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地,應</p>	<p>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。為避免申請人以特定農業區之優良農業用地申請興建集村農舍,而持有之農業用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,爰修正第一項第二款規定除離島地區外,各起造人持有之農業用地,其農業用地應與興建集村農舍坐落用之農業用地為同一使用分區之規定,並引導持有特定農業區農業用地之農民,如確有農舍興建之需求,得於一般農業區之農業用地集中興建。</p> <p>五、配合「臺北市土地使用分區管制規則」修正為「臺北市都市計畫施行自治條例」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」,與部分縣市升格為直轄市後相關法令修正,修正都市計畫相關法令適用文字,並增列國家公園法以資周延,爰修正第三款文字。</p> <p>六、第四款建築基地等用語配合全文名詞統一,酌予修正文字。</p> <p>七、第五款集村興建農舍與建</p>
--	--	---

<p>相毗連之農業用地，應有道路通達。<u>該道路寬度十棟至未滿三十棟者，為六公尺；三十棟以上未滿五十棟者，為八公尺。</u></p> <p><u>七、農舍用地內通路之任一側應增設寬度一點五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。</u></p> <p><u>八、農舍建築應依下列規定退縮，並應計入農舍用地面積：</u></p> <p><u>(一) 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八公尺以上建築。</u></p> <p><u>(二) 面臨前目經公告之道路、現有巷道其寬度未達八公尺者，其退縮建築深度至少應為該道路、現有巷道之寬度。</u></p> <p><u>九、興建集村農舍應配合農業經營整體規劃，符合自用原則，於農舍用地設置公共設施；其應</u></p>	<p>有道路通達；其面前道路寬度十戶至未滿三十戶者為六公尺，三十戶以上為八公尺。</p> <p><u>七、建築基地與計畫道路境界線之距離，不得小於八公尺。但基地情況特殊，經直轄市、縣（市）主管建築機關核准者，不在此限。</u></p> <p><u>八、集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施如附表。已以集村方式興建農舍之農民，不得重複申請在自有農業用地興建農舍。</u></p>	<p>築基地等用語配合全文名詞統一，酌予修正文字。</p> <p><u>八、第六款配合全文名詞統一，酌予修正文字。</u></p> <p><u>九、增訂第七款，明定集村基地內通路人行步道寬度，基地內通路應計入法定空地。</u></p> <p><u>十、現行條文第七款款次調整為第八款，並就集村農舍建築物依面臨道路類型，分別規範不同之退縮距離。以避免現行規定退縮建築基地致造成區外農業用地之狹小畸零。</u></p> <p><u>十一、現行條文第八款調整款次為第九款，並增列「配合農業經營……符合自用原則，」等文字，以明定集村農舍之使用應配合農業經營符合自用原則。</u></p> <p><u>十二、現行條文第二項與第二條第一項第四款：「申請人無自用農舍者。」重複規定，爰予刪除。</u></p> <p><u>十三、配合直轄市、縣（市）政府執行需要，增訂第二項規定。</u></p>
--	---	--

<p>設置之公共設施如附表。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管建築機關為辦理前項興建集村農舍建築許可作業，應邀集相關單位與專家學者組成審查小組辦理。</u></p>		
<p><u>第十二條</u> 直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。</p> <p><u>已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。</u></p> <p><u>二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。</u></p> <p><u>三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規</u></p>	<p><u>第九條</u> 都市計畫地區之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示。</p> <p><u>非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發使用執照後，直轄市、縣（市）主管建築機關應造冊列管。</u></p> <p><u>前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、將現行條文第三項調整為第一項，並將使用執照文字修正為建造執照，以提前控管。另為避免同一起造人同時申請多張建造執照，增訂主管建築機關於核發建造執照後應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊送地政機關於土地登記簿上註記，同時副知農業單位建檔列管，做為爾後申請興建農舍資格條件審查時准駁之依據。又現行條文第二項與第一項重複，爰予刪除。</p> <p>三、現行條文第一項調整為第二項。另因非都市土地之編定作業及相關地籍圖已完備，刪除都市計畫地區等文字，使都市計畫內外之套繪管制方式一致。又申請農舍建造執照後，有關法令未明文禁止分割，以致於常有農民於農舍施</p>

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零點二五公頃以上。

前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面積比例符合法令規定，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。

第三項農業用地經解除套繪管制，或原領得之農舍建造執照已逾期失其效力經申請解除套繪管制者，直轄市、縣（市）主管建築機關應將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷第一項之註記登記。

工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，致與原申請興建農舍之地號、條件不同，甚至造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。爰增列已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割。

四、增訂第三項，本條例八十九年修正施行前，部分縣市政府係依據申請人檢附之無農舍證明文件，以其所有農業用地為申請範圍核發農舍建築執照。本條例修正施行後，因開放農業用地自由買賣及有條件分割，農民前以所有多筆農業用地或整筆農業用地申請興建農舍，因農地移轉、分割，申請依變更使用執照程序刪除超出農舍用地與農業用地面積比例之部分農業用地；或有農業用地已依法變更為非農業用地之情形，爰增訂農業用地經套繪管制不得解除及其除外情形，俾利據以辦理。又規範已領有農舍使用執照之農業用地扣除超出規定比例之農業用地面積後，須大於

		<p>零點二五公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地已大於零點二五公頃或不足零點二五公頃者，再不當細分申請解除套繪，影響農業土地使用管制及農業生產效率。</p> <p>五、增訂第四項，規定前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且其面積比例符合法令規定，超出規定比例部分之農業用地申請解除套繪，得免經其他土地所有權人之同意。</p> <p>六、增訂第五項，第三項農業用地經解除套繪管制，或第二條第一項第四款但書原領得之農舍建造執照已逾期失其效力經申請解除套繪管制後，應將所有地號清冊，囑託地政機關塗銷註記登記。</p>
<p>第十三條 起造人提出申請興建農舍之資料不實者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其核定，並由主管建築機關撤銷其建築許可。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、起造人提出申請之資料既屬不實者，其申請案件之撤銷應無裁量之空間，爰將第一項所定「得」字，修正為「應」。</p>
<p>第十四條 直轄市、縣（市）主管建築機關得依本辦法</p>	<p>第十一條 直轄市、縣（市）主管建築機關得依本辦法</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第二項刪除「、監造或營</p>

<p>規定，訂定符合城鄉風貌及建築景觀之農舍標準圖樣。</p> <p>採用農舍標準圖樣興建農舍者，得免由建築師設計。</p>	<p>規定，訂定符合城鄉風貌及建築景觀之農舍標準圖樣。</p> <p>採用農舍標準圖樣興建農舍者，得免由建築師設計、<u>監造或營造廠承造</u>。</p>	<p>造廠承造」，回歸建築法相關規定。</p>
<p>第十五條 依本辦法申請興建農舍之該農業用地應維持作農業使用，直轄市、縣(市)主管機關應將農舍及其農業用地造冊列管。</p> <p>直轄市、縣(市)政府或其他主管機關為加強興建農舍之農業用地稽查及取締，應邀集農業、建築管理、地政、都市計畫及相關單位等與農業專家組成稽查小組定期檢查；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。</p> <p>直轄市、縣(市)政府或其他主管機關應將前二項辦理情形，於次年度二月底前函報中央主管機關備查。中央主管機關並得不定期至直轄市、縣(市)政府或其他主管機關稽查辦理情形。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、農舍係為與農業經營不可分離之設施，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，爰增訂第一項將農舍及其農業用地造冊列管，以辦理後續管理機制。</p> <p>三、第二項規定違反使用規定者應由原核定機關通知相關主管機關依相關法規處理，並通知限期改正而不改正者，得廢止其許可。</p> <p>四、訂定第三項，加強資料之列管，並做為未來農業用地資源調查及國土規劃之參據。並授權中央主管機關得不定期至直轄市、縣(市)政府或其他主管機關稽查辦理情形。</p>
<p>第十六條 中華民國一百零</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p>

<p>一年十二月十四日前取得直轄市、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，得適用中華民國一百零二年七月一日修正施行前規定辦理。</p>		<p>二、考量本辦法中華民國一百零一年十二月十四日前，業經主管機關依第二條或第三條受理審查同意之申請興建農舍案件，中華民國一百零二年七月一日修正條文第三條規定八十九年本條例修正前後取得農業用地申請興建農舍規定趨於一致、第五條擴大不得依本辦法申請興建個別農舍或集村農舍之農業用地範圍、第九條分期興建農舍應審查申請資格與第十一條興建集村農舍其農業經營用地需在同一使用分區等規定均將影響農民申請興建農舍之權益。基於信賴保護原則攸關憲法上人民權利之保障，公權力行使涉及人民信賴利益而有保護之必要者，對前述修正前之申請中案件採取得適用原申請時法令之補救措施，俾減輕損害，以符憲法保障人民權利之意旨。</p>
<p>第十七條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

附表 修正對照表

修正附表		現行附表		說明
戶數	公共設施項目及設置基準	戶數	公共設施項目	項目名稱增列「及設置基準」以符規範事項。
十棟以上未滿三十棟	<p>一、每戶至少一個停車位。</p> <p>二、<u>基地內通路</u>。</p> <p>三、<u>社區公共停車場</u>：二十棟以下應至少設置二個車位。超過二十棟未滿三十棟時，應至少設置三個停車位。</p> <p>四、<u>公園綠地</u>：以每棟六平方公尺計算。</p>	十戶以上未滿三十戶	<p>一、每戶至少一個停車位</p> <p>二、<u>社區停車場</u></p> <p>三、<u>廣場</u></p>	<p>一、新增第二款「<u>基地內通路</u>」。</p> <p>二、第三款明定社區公共停車場計算方式。</p> <p>三、第四款新增，考量集村環境應優先設置公園綠地，爰明定計算標準並刪除第三款廣場。</p>
三十棟以上未滿五十棟	<p>一、每戶至少一個停車位。</p> <p>二、<u>基地內通路</u>。</p> <p>三、<u>社區公共停車場</u>：三十棟以上未滿四十棟時，應至少設置四個車位。四十棟以上未滿五十棟時，應至少設置五個車位。</p>	三十戶以上未滿五十戶	<p>一、每戶至少一個停車位</p> <p>二、<u>社區停車場</u></p> <p>三、<u>廣場</u></p> <p>四、<u>兒童遊憩場</u></p>	<p>一、新增第二款「<u>基地內通路</u>」。</p> <p>二、第三款、第四款與第五款明定社區公共停車場、公園綠地、廣場之計算方式。</p> <p>三、考量五十棟以下之集村環境其法定空地並不寬敞，兒童遊憩場應合併公園綠地與廣場設置，爰刪除兒童遊憩場。</p>

	<p><u>四、公園綠地：以每棟六平方公尺計算。</u></p> <p><u>五、廣場：以每棟九平方公尺計算。</u></p>			
		<u>五十戶以上</u>	<p><u>一、每戶至少一個停車位</u></p> <p><u>二、社區停車場</u></p> <p><u>三、廣場</u></p> <p><u>四、兒童遊憩場</u></p> <p><u>五、閭鄰公園</u></p>	五十戶以上應辦理使用分區變更，爰刪除本項規定。