

農業用地、農舍買賣相關法規解析  
(法規初階班)

講師：黃雲雄

地址：桃園市中壢區中明路150號

電話：03-4946817、0928209799

□學歷：

台灣科技大學工業管理系  
明新科技大學電機工程系

□經歷：

陸軍高中軍訓教官

79年行政人員普考及格

84年北區房屋冠軍不動產經紀人

84年地政士特考及格

88年第一屆不動產經紀人特考全國第3名

88年第一屆不動產經紀人普考及格

永慶、有巢氏、台慶、住商、中信、21世紀、東森

全國特約地政士

97年-106年桃園縣不動產仲介經紀業同業公會講師

全國地政士簽證人資格、安信建經、僑馥建經特約

地政士

宏信地政士事務所負責人

# 大綱

1. 前言
2. 農舍興建之規定
  - 申請人的資格（新舊農民的定義）
  - 法律之規定與注意事項
  - 農業經營計畫
3. 農舍及坐落用地買賣移轉分割限制條件
4. 耕地分割之限制（農地、耕地之區分）
5. 農業用地及農業使用的定義
6. 農業用地之節稅
7. 案例分享

# 前言

1. 景氣不好，不動產之業績不好。房子賣不出去，農地、農舍總價比房子貴，怎麼可能有買方？
2. 賣一輩子房子；賣幾十年房子；只會賣房子，農地、農舍怎麼賣？
3. 如果有機會充實自我專業農地行銷策略；讓自己成為賺錢高手，您願意嗎？  
ex：賣鞋子的故事，事在人為，心想事成

有兩個賣鞋子的業務員到非洲，看到當地的人都赤腳走路。一個人說：「怎麼來到這種地方啊，這下子鞋子一定賣不出去了。」但另一個人卻說：「真是千載難逢的機會，我可以賣給每個人。」

這個小故事很有名。人生就是這麼有趣，因此在相同地點作相同事情，有人說會大賣，有人卻說賣不出去；有的人成功，有的人卻失敗。成功或失敗的關鍵，十之八九與一個人的思考方式有關。

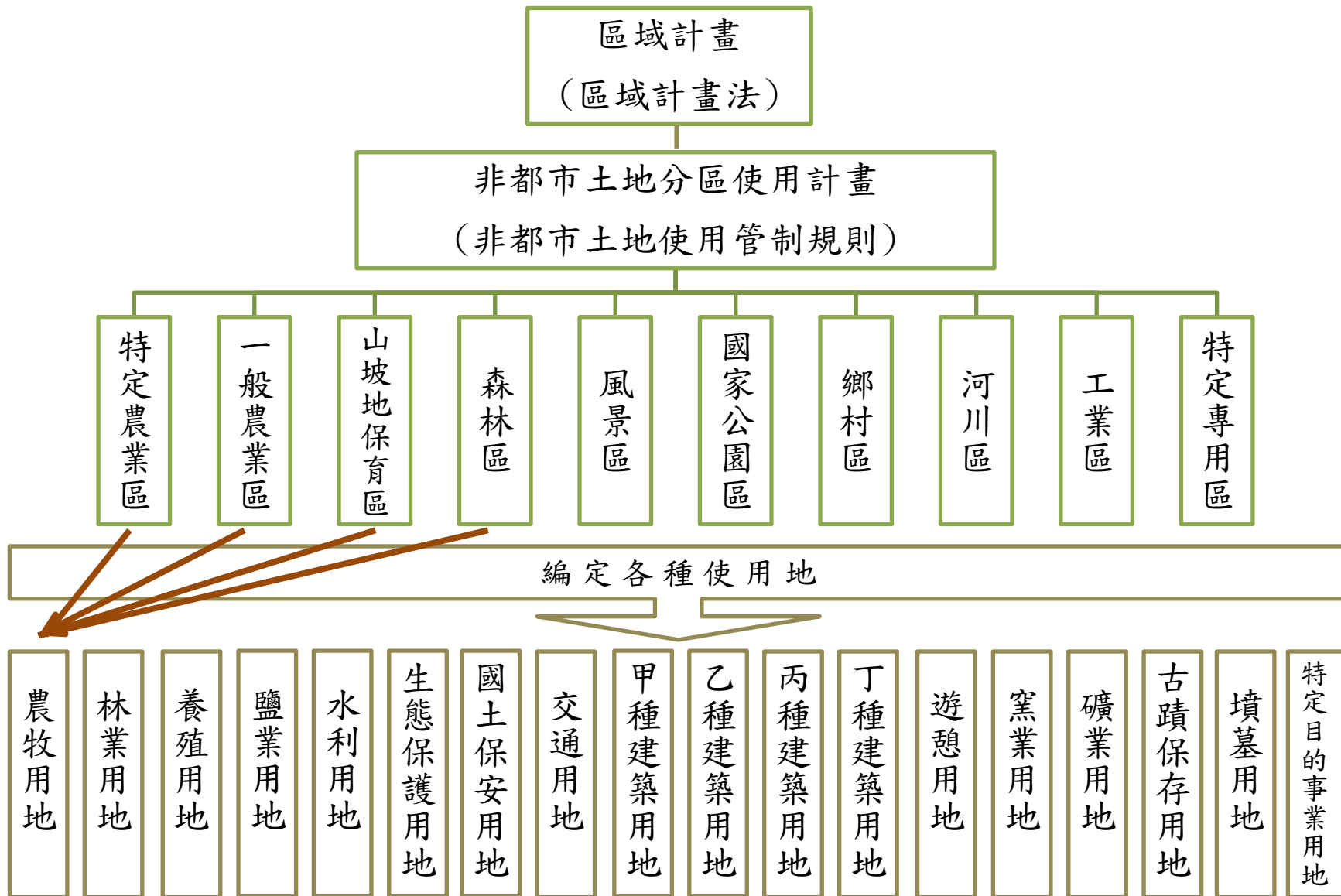
## 上課目的：

不動產買賣不單只有房屋市場，還有更大的土地市場，其成交金額比房屋市場大很多。成功的仲介業務只會賣房子不會賣土地；那這樣的業務員只會賺蠅頭小利，永久不會賺大錢。所以利用充電；加強個人競爭力、提升行銷能力，學習改變、追求變化、創造財富及業績是今天上課的目的。

Ex2：7-11的故事。

日本新經營之神“鈴木敏夫”，是在日本失落的十年，繼松下幸之助之後的新經營之神，因為他領導7-11每年成長1000億日元，他說『我不分析過去成功經驗，只看現在變化，每天都是決勝關鍵，不願接受改變的人，就是不願挑戰的人，就是不想工作的人，就是不想賺錢的人，不要怪景氣。環境如同天候，變化無常，一但有變化，企業就需馬上因應，必要時【朝令夕改】也無訪。因應變化唯一的方法就是徹底實踐基本工作。現在是一個變化劇烈的時代，要因應變化就是要澈底實踐基本工作。只要業績無法如預期成長的話，或許就該重新由澈底實踐基本工作做起。』

# 現行區域計畫法有關農業用地及耕地之劃分



★ 特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地為耕地



## 農舍興建相關法條

農舍定義：農業用地上准許興建「農舍」之制度，係提供有心經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具之需求，以便利其農事工作。

---

89年1月27日農發條例修正施行前興建農舍依據

1. 都市計畫法省(市)施行細則
  2. 台北市都市計畫施行自治條例及台北市土地使用分區管制自治條例
  3. 實施區域計畫地區建築管理辦法(69年10月3日增修興建農舍)
  4. 建築法
  5. 國家公園法
  6. 其他相關法令規定辦理
- 

90年4月26日農委會發布農業用地興建農舍辦法(依農業發展條例第十八條第五項規定訂定之)。本辦法同意集村或個別興建農舍。

104年9月4日行政院農委會農水保字第1041816006號令會銜修正第二條、第三條之一條條文。

# 興建農舍之規定及新舊農民資格

1. 農業發展條例第三條第三款 農民：指直接從事農業生產之自然人。

2. 農業用地興建農舍辦法第二條：(89年1月28日後新取得農地之人為新農民)

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：

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。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及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。

前項第五款規定確供農業使用與不影響農業生產環境及農村發展之認定，由申請人檢附依中央主管機關訂定之經營計畫書格式，載明該筆農業用地農業經營現況、農業用地整體配置及其他事項，送請直轄市、縣（市）主管機關審查。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一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，審查前二項、第三條、第四條至第六條規定事項。

## 新舊農民的定義

3. 農業用地興建農舍辦法第三條 農民：農發條例修正前取得農地之人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，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。
4. 農業用地興建農舍辦法第三條之一 農民：（新舊農民之規定）農民之認定，由農民於申請興建農舍時，檢附農業生產相關佐證資料，經直轄市、縣（市）主管機關會同專家、學者會勘後認定之。但屬農民健康保險被保險人或全民健康保險第三類被保險人者，不在此限。



屬農保或全民健保第三類被保險人之農民申請新建農舍只需檢附佐證資料，無須提供農業經營計畫。新農民必須檢附農業經營計畫經審查核定後可申請新建農舍。

# 104年9月4日後申請興建農舍應備具下列書圖文件

1. 申請書。
2. 相關主管機關依第二條(經營計劃書)與第三條(農民資格認定)規定核定之文件、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(應超過四十五平方公尺)。
3. 地籍圖謄本。
4. 土地權利證明文件。
5. 土地使用分區證明。
6. 工程圖樣。
7. 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。(農業用地配置圖如 P27 說明)
8. 山坡地範圍內之農業用地坡度如超過百分之三十以上，應不得申請興建農舍。

# 興建農舍申請人應檢具資格證明文件

## 1. 農民健康保險被保險人

(申請人應檢附向勞保局各地辦事處取得農民興建資格申請日前30日內核發之投保證明)

## 2. 全民健康保險第三類被保險人

(申請人應檢附向健保屬各地辦事處取得農民興建資格申請日前30日內核發之投保證明)

## 3. 檢附農業生產相關佐證資料(非上述兩項農民興建農舍需檢附)

(1) 領取農業天然災害救助之證明文件。

(2) 領取調整耕作制度活化農地計畫轉(契)作補貼之證明文件。

(3) 繳售公糧稻穀之證明文件。

(4) 接受農政相關補助計畫之證明文件。

(5) 銷售自產農產品相關證明文件或單據：最低額度以每0.1公頃農產品銷售每年新台幣30,600元為基數，再依申請農業用地之面積倍數比例調整。

(6) 農產品通過有機、產銷履歷獲優良農產品驗證，或取得產地證明標章等有效期間內之證明文件。

(7) 其他從事農業生產事實之證明文件。

# 農舍用地及農業經營用地

- 農舍指農舍建築物。
- 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，不得超過農業用地百分之十。
- 農業經營用地面積指申請興建農舍農業用地面積扣除農舍用地面積。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。
- 法定基層建築面積：農舍興建辦法第三條(老農興建)，第十條(新農興建)，第十一條第一項第三款(集村興建)
- 相關法規：都市計畫法第八十五條授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計劃地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令。

## 興建農舍注意事項

- 農舍用地與農業經營用地之相對應位置：以地籍圖為底圖繪製，塗上應標註土地周邊聯外道路、基地內及聯外排水、如有填土者，其填土範圍等。（填土高度：最高40公分）
- 農舍用地應矩形配置於同地之土地界線測及臨接道路，不得影響農業經營用地之完整性。但屬特殊地形者，不在此限。
- 農舍用地規劃：停車空間、農舍基地連至聯外道路之道路、圍牆、汗水池…等與農舍相關之附件屬設施均應納入農舍用地。
- 對農業環境的影響：敘明如日照遮蔽對農作影響，填土、排水…等，對環境之影響。

# 興建農舍注意事項

- 農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。(第九條第二項第一款)
- 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，得免列入樓地板面積計算。(第九條第二項第二款)
- 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。
  - ✓ 其為預鑄式污水處理設施者，應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，於申報開工及使用執照時併案送審。(第九條第二項第四款)
- 農舍之放流水應符合放流水標準，且排入排水溝渠。放水流經屬灌排系統或私有水體者，並應分別符合下列規定：(第九條第二項第五款)
  1. 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。
  2. 排入私有水體者，應經所有人同意。



# 興建農舍注意事項

- 分期興建：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，均須符合第三條第一項資格，且農舍建築面積應超過四十五平方公尺。但農業用地面積在四百五十平方公尺。但農業用地面積在四百五十平方公尺以下因農業經營需要經直轄市、縣(市)農業單位或其他主管機關同意者，不在此限。

- 農業用地興建農舍辦法 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：

- 一、非都市土地工業區或河川區。
- 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。
- 三、非都市土地森林區養殖用地。
- 四、其他違反土地使用管制規定者。

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。

# 個別農舍興建

## 都市土地：

1. 農舍之高度不得超過四層或14公尺。
2. 建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十(不得容積移轉)。
3. 建築總樓地板面積不得超過660平方公尺。
4. 與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於8公尺。
5. 農業用地內之農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算合併不得超過百分之四十。

## 非都市土地：

1. 於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過495平方公尺。
2. 建築面積不得超過其耕地面積百分之十。
3. 建築物高度不得超過三層樓並不得超過10.5公尺，但最大基層建築面積不得過330平方公尺。

## 農舍買賣移轉分割限制條件

- 原則：新農其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。  
例外：但應繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。
- 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。  
(坐落用地限制)因新法修正限制農舍移轉。
- 舊函釋：所稱之「坐落用地」，係指農舍所坐落之該筆土地。本部90年2月26日台(90)內地字第9068423號函釋有案。至有關農舍所有權之移轉及已申請建築之農地不得再申請建築之限制，農業發展條例第18條業有明定，應依其規定辦理。
- 新函釋：所稱坐落用地之認定，變更為無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地

## 坐落用地的定義(舊函釋)

【函號】：內政部90年4月9日台（90）內地字第9060635號

【法條】：耕地分割執行要點第4點

【要旨】：符合農業發展條例第16條規定得以分割之情形者，即可受理辦理分割，無須考量其地上之建築物

【內容】：關於「耕地分割執行要點」原第6點規定已興建農舍需計算建蔽率還原分割之限制業經本部90年2月9日台（90）內地字第8918595號函刪除該執行要點第6點之規定，是以農業發展條例修正公布前已興建農舍之耕地分割，只要符合農業發展條例第16條規定得以分割之情形者即可受理辦理分割，無須考量其地上之建築物。另關於農業發展條例第18條第4項規定「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」，所稱之「坐落用地」，係指農舍所坐落之該筆土地。本部90年2月26日台（90）內地字第9068423號函釋有案。至有關農舍所有權之移轉及已申請建築之農地不得再申請建築之限制，農業發展條例第18條業有明定，應依其規定辦理。

（備註：本解釋函令所稱之坐落用地，非指集村興建農舍之坐落用地。）

## 坐落用地的定義(新函釋)

農業發展條例第18條第4項所稱坐落用地之認定。

(行政院農委會104.5.13農水保字第1030244431號函；  
103.11.27農授水保字第1030237929號函；  
內政部104.6.23台內地字第10404176173號令)

1. 行政院農業委員會104.5.13前揭函示，對於農業發展條例第18條第4項規定所稱坐落用地之認定，變更為無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受農業發展條例第18條第4項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定所規範。該坐落用地不應僅指農舍所座落之該筆農業用地。
2. 另農業發展條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍屬同一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第16條規定辦理分割，其移轉仍應受農業發展條例第18條第4項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。
3. 為配合前揭函變更見解，本部90.2.26台地字第9068423號函應不再援用；90.4.9台(90)內地字第90600635號令並經本號令予以廢止。

## 興建農舍注意事項

問：老農申請興建農舍後隨即移轉他人，可否再次申請興建農舍？

答：老農興建農舍完工後移轉他人不能再請領興建農舍建造執照。依據農業用地興建農舍辦法第六條規定：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：

一、建造執照已撤銷或失效。

二、所興建農舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。

---

問：有關農舍起造人變更？

答：原則應依第二條規定辦理，例外依據農業用地興建農舍辦法第八條規定：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。

# 農委會版農舍經營計劃書格式

直轄市、縣(市)興建農舍經營計劃書

申請人 姓名	土地 座落	鄉鎮 市區	地段 地號	段 小段 地號	申請 日期	年 月 日
-----------	----------	----------	----------	---------------	----------	-------------

## 一、興建農舍之需求

## 二、既有農業經營現況及規模

1. 經營現況：過去兩年內經營實績及現況情形並檢附照片。
2. 經營規模：如農產物種類、經營面積、產量、銷售情形、農業設施(項目、數量、面積及使用現況)、農機具(名稱及數量)。

## 三、產銷計畫(生產及銷售規劃)

## 四、農舍用地與農業經營用地之整體配置，並敘明對農業環境之影響

1. 農舍用地與農業經營用地之相對應位置：以地籍圖為底圖繪製，圖上應標註土地周邊聯外道路、基地內及聯外排水、如有填土者，其填土範圍等。
2. 農舍用地應矩形配置於農地之地界線側及臨接道路，不得影響農業經營用地之完整性。但屬特殊地形者，不在此限。
3. 農舍用地規劃：停車空間、農舍基地連至聯外道路之通路、圍牆、汗水池…等與農舍相關之附屬設施均應納入農舍用地。
4. 對農業環境的影響：敘明日照遮蔽對農作影響，填土、排水…等，對環境之影響。

# 農委會版農舍經營計劃書格式(續)

## \_\_\_\_\_ 直轄市、縣(市)興建農舍經營計劃書

### 五、農舍放流水排水計畫

1. 應敘明放流水的排放方式，包含排放型式(如箱涵、管涵、明溝、暗溝或其他)，以及排放說明(排入道路側溝、渠排溝渠、區域排水、天然坑溝…，有無取得同意許可或搭排許可)。
2. 應取得同意許可或搭排許可文件而未檢附者，應於審查意見註記須於建築執照核發前並付審查。

### 六、其他(各直轄市、縣(市)政府依地區特性增訂之事項)

七、本人充分了解上述經營計畫內容及農舍法令相關規定，並遵守法令規定，日後如有違規情事，願負法律責任。

切結人：\_\_\_\_\_ (簽章)

附註：本經營計畫書應檢附一式四份，核定後一份檢還申請人，一份副知建管單位作為後續建築執照審查之依據，一份留農業單位，一份歸檔。



# 00縣興建農舍經營計劃書（範例）

申請人姓名：000

土地座落：00 鄉鎮 00 市區

地段地號：000 段 000 小段 0000 地號

申請日期：000 年 00 月 00 日

## 一、興建農舍之需求

1. 申請人 000 持有之農地目前僅有 00 縣 00 鎮 00 地段 00 地號土地一筆，編定為特定農業區農牧用地，面積有 3000 平方公尺。
2. 因申請人本身目前並無自有住宅，係居住於本人之父所持有之房屋，故本次興建農舍之需求，主要是供農餘居住使用，另尚為存放農機具、農藥、肥料並有計畫設置稻米乾燥機一座。

## 二、既有農業經營現況及規模

1. 經營現況：過去兩年種植稻米現況情形照片（略）。
2. 經營規模：目前種植水稻，面積有 3000 平方公尺，年產量約有 6000 公斤（約 10000 台斤），均交由碾米廠產銷。目前農業設施有資材室一座，面積約 5 平方公尺，存放肥料及農藥等，農機具有動力噴霧機一台，小型翻土機一台，割草機一台，鋤頭兩支，鐮刀兩支。

## 三、產銷計畫

1. 每年種植二期水稻。
2. 生產週期：第一期約 2 月~ 6 月；第二期約 7 月~ 11 月。
3. 預估產量：約 6000 公斤（約 10000 台斤）。
4. 行銷通路：均交由碾米廠收購，不自行產銷。

## 00縣興建農舍經營計劃書（範例）

### 四、農舍用地與農業經營用地之整體配置及對農業環境之影響

1. 農舍用地與農業經營用地之整體配置：如附圖。
2. 申請之基地於農舍興建後，因日照遮蔽之農地部分有可能欠收，預估減少產量約每年200公斤，另農舍部分所產生之生活廢水先通過汙水處理設施，再接暗管排放至道路側溝，對周遭環境不會汙染。

### 五、農舍放、流水計畫

本農舍申請之基地，臨接00縣00鄉公所所管轄之道路側溝，預估於申請建築執照前申請取得搭排許可文件。  
建築執照前申請取得搭排許可文件。

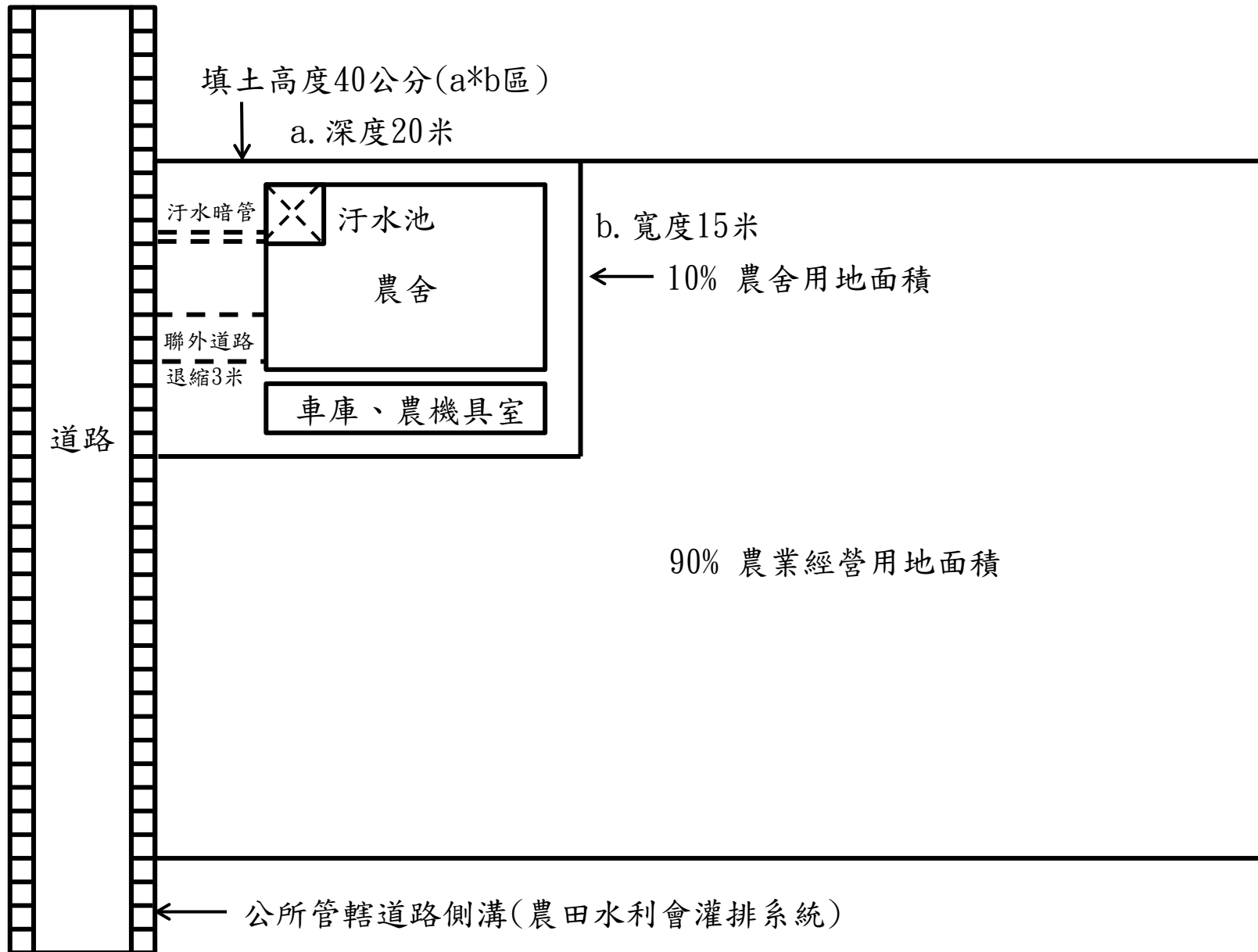
### 六、其他：無。

七、本人充分了解上述經營計畫內容及農舍法令相關規定，並遵守法令規定，日後如有違規情事，願負法律責任。

切結人：\_\_\_\_\_（簽章）

附註：本經營計畫書應檢附 1 式 4 份，核定後 1 份檢還申請人，1 份副知建管單位作為後續建築執照審查之依據，1 份留農業單位，1 份歸檔。

# 附圖：農舍用地與農業經營用地之配置圖





擷取自黃雲雄臉書分享圖片

## 解除套繪管制

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，不論其農業用地是否分割，不得解除套繪。

1. 農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地、且農舍已依法變更使用用途者。
2. 非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地者。
3. 農舍用地面積與農業經營用地面積符合法令規定比例，經依變更使用執照程序申請解除套繪後該農業用地面積仍達0.25公頃以上者。  
(但農舍坐落該筆農業用地面積大於0.25公頃，且其面積比例符合法令規定，其餘農業經營面積得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照使用程序解除套繪管制。)


例外：農業發展條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍屬同一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第16條規定辦理分割，其移轉仍應受農業發展條例第18條第4項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制

# 農業用地的定義

## 農業發展條例第三條 第十款

指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：

- (一) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- (二) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- (三) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

都市土地：使用分區、使用地類別  空白者。  
非都市土地：依其使用分區及使用地類別管制。

## 農業發展條例第三條 第十一款

**耕地**：非都市土地只依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。

# 農業用地的定義

## 農業發展條例施行細則 第二條

本條例第三條第十款所稱依法供該款第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：

- 一、本條例第三條第十一款所稱之耕地。
- 二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、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。
- 三、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。
- 四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
- 五、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前三款規定之土地。

# 農業用地的定義

## 農業用地作農業使用認定及核發證明辦法 第二條

本辦法所稱農業用地之範圍如下：

- 一、本條例第三條第十一款所稱之耕地。
- 二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、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。
- 三、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。
- 四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
- 五、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，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前三款規定之土地。



# 農業用地的定義

## 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第二條

本辦法所稱農業用地之範圍如下：

- 一、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、國土保安用地，及上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
  - 二、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
  - 三、依國家公園法劃定為國家公園區內按各種分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定作為農業用地使用之土地。
- 前項第一款所定依區域計畫法劃定為各種使用分區內暫未依法編定用地別之土地，申請前應先補註使用地類別。但位屬山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，依非都市土地使用管制規則第七條規定適用林業用地管制，並依林業用地申請使用者，不在此限。

# 農業使用的定義

## 農業發展條例第三條 第十二款

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。

## 農業用地作農業使用認定及核發證明辦法 第四條

- 農業用地符合下列情形，且無第五條所定情形者，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。

# 農業使用的定義

## 農業用地作農業使用認定及核發證明辦法 第六條

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、於非都市土地使用編定公告前已存在有墳墓，經檢具證明文件。
- 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。
- 三、農業用地存在私人無償提供政府施設供公眾使用之道路或屬依法應徵收而未徵收性質之其他公共設施。
- 四、農業用地存在非都市土地使用編定公告前之合法房屋，經檢具證明文件。
- 五、農業用地上存在由中央主管機關興建或補助供農村社區使用之農村再生相關公共設施，且符合下列各目規定：
  - (一) 位於已核定農村再生計畫範圍內。
  - (二) 該筆農業用地為私人無償提供且具公眾使用之公共設施。
  - (三) 經中央主管機關出具符合前二目之證明文件。
- 六、共有農業用地有違反使用管制規定之情形，其違規面積未大於違規使用共有人之應有部分面積，其他未違規使用共有人之應有部分，經檢具第八條之文件。



# 農業使用的定義

## 農業用地作農業使用認定及核發證明辦法 第八條

符合第六條第六款之共有人申請核發其應有部分作農業使用證明書時，除依前條規定辦理外，並應檢附下列文件之一：

- 一、全體共有人簽署之分管契約書圖。
- 二、違規使用之共有人切結書；其切結書內容應包括違規使用面積未大於違規使用共有人之應有部分面積。
- 三、因他共有人無法尋覓、死亡或不願切結違規使用等情事，共有人得檢附民法第八百二十條所為之多數決分管證明，或其他由行政機關出具足資證明共有分管區位之相關書圖文件。

依前項第三款規定辦理者，受理機關應踐行行政程序法第一章第六節及第一百零四條至第一百零六條規定。

-  民法820條：共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
-  民法826條之一：不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力，其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

# 農業用地不得認定為作農業使用規定

## 農業用地作農業使用認定及核發證明辦法 第五條

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、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。
- 二、本條例中華民國八十九年一月二十六日修正公布施行前，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，致農舍坐落之農業用地不符合原申請興建農舍之要件。
- 三、現場有阻斷排灌水系統等情事。
- 四、現場有與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物、柏油、水泥等使用情形。

# 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法

## 第 1 條

本辦法依農業發展條例（以下簡稱本條例）第八條之一第三項規定訂定之。

## 農業發展條例第 8-1 條

農業用地上申請以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，免申請建築執照。直轄市、縣（市）政府得斟酌地方農業經營需要，訂定農業用地上搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關設施之審查規範。

農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在四十五平方公尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在二百五十平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。

前項農業設施容許使用與興建之種類、興建面積與高度、申請程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

對於農民需求較多且可提高農業經營附加價值之農業設施，主管機關得訂定農業設施標準圖樣。採用該圖樣於農業用地施設者，得免由建築師設計監造或營造廠承建。

## 農業用地之節稅

- 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。（農業發展條例第37條）
- 作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，其土地及地上農作物之價值，免徵遺產稅。（農業發展條例第38條）
- 作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第一千一百三十八條所定繼承人者，其土地及地上農作物之價值，免徵贈與稅。（農業發展條例第38條）
- 房地合一稅免稅範圍：符合農業發展條例第37條及第38條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。（所得稅條例第4條之五）
- 農地農用不課徵地價稅

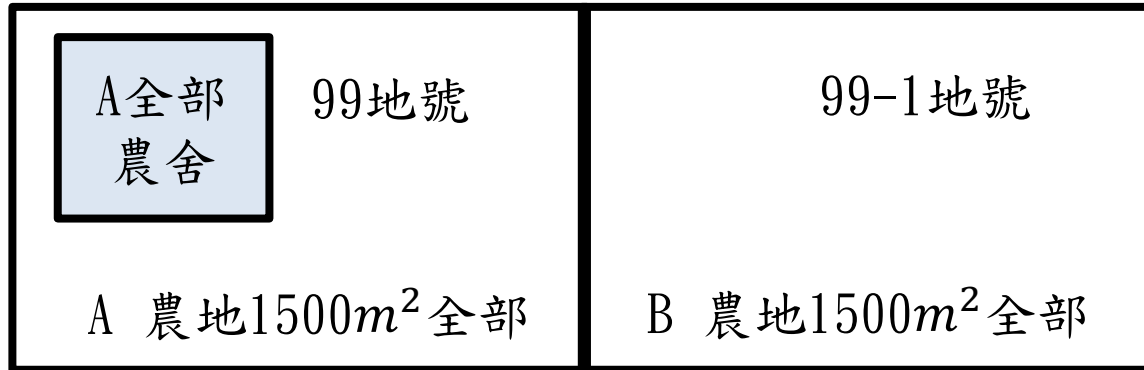
## 案例分享

1. 老農甲於88年在11地號(耕地上)興建自用農舍一戶，並提供毗鄰三鄉鎮耕作之55、56、57等三筆耕地合併興建。請問老農甲於今日106年2月10日欲單獨出售農舍及11地號，保留耕作之55、56、57之三筆耕地，是否可行？
2. 某乙於94年在99地號(耕地：面積3000平方公尺)興建自用農舍一戶，某甲於105年去世，其合法繼承人有A、B兩位，A、B於106年1月辦妥繼承，請問A、B是否可以辦理99地號分割為單獨所有？



## 案例分享

2-1. 同第2題，若 A、B 可辦妥99地號耕地分割後，詳如下圖：



3. 105年某丙向某丁購買99年集村興建之農舍一戶，其基地面積300平方公尺，另外提供興建農舍之配地(農地面積900坪)，某丁持有農舍時間已達5年，請問某丁是否可單獨出售農舍及基地，保留配地900坪？

## 案例分享

4. 某丙於106年2月20日取得上述某丁出賣之集村興建農舍一戶、其基地及耕地全部，旋即出售是否有持有5年之限制？
5. 請問在89年1月28日以後成為共有之耕地(為A、B、C兄弟共有)，若其中一人賣出其持分給第三人，是否能辦理分割單獨所有？
  - 5-1. 同上題，若A將持分移轉予B、C後，請問B、C是否能辦理分割單獨所有？

## 結論

1. 任何人都可以買農業用地，包含法人。但耕地僅有自然人可購買，法人不可購買。
2. 申請農用證明移轉時，賣方免課徵增值稅、合一稅。賣方贈與或繼承取得之農地需持有滿五年，則移轉時不課徵贈與稅或遺產稅。
3. 農地面積1000平方公尺就可加入農保，2500平方公尺以上就可蓋農舍。
4. 戶籍須與農地須在同一縣市；農地持有與設籍滿二年以上才可以興建農舍(新農須提供兩年農業經營計畫書)。

## 結論

5. 有農路出入之農地全可貸款；其可貸金額最高為公告現值總價約6成到7成，利率約3.3%上下。  
無路之農地、持分地、山坡地保育區、保護區之林地、農地不貸款。
6. 買賣農地需要申請有無被建築套繪過；被套繪過無法解除套繪，不能興建農舍。
7. 鑑界面積約有1%之農地會有誤差，特定農業區對短少面積，會依公告現值補償地主；增加之面積會要求買方補差額地價後，才更正權狀面積。

# 結論

## 8. 買賣農地自用者5%需求原因：

- 購買耕地以農業生產為主者種植水稻、溫室蔬菜、果園、牧
- 蓋農舍自住者，購置農地滿2年後蓋農舍。
- 申請公司行號、民宿、農地、農莊。

## 9. 投資占95%原因：

- 已違規者，收租金
- 節省增值稅，且以節省遺產、贈與稅者居多。
- 投資客低買高賣賺取價差利潤者。
- 增加個人信用融資。
- 投資獲利免課徵房地合一稅。
- 區段徵收出售獲利或分配抵價地出售。
- 保值及抗通貨膨脹。
- 變更特定事業用地：(1)交通用地(2)加油站(3)幼稚園(4)安養院(5)宗教用地(6)工業用地(7)長照機關(8)兒童課後輔導