

召開修正「農業用地興建農舍辦法」  
工作小組第 11 次研商會議議程資料

壹、緣起

- 一、本部會同行政院農業委員會（以下簡稱農委會）依據 89 年 1 月修正後之農業發展條例（以下簡稱本條例）第 18 條第 5 項於 90 年 4 月 26 日會銜訂定發布「農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）」。本辦法實施多年以來，因社會經濟條件變遷、農業經營環境與農村發展需求更替，致農舍發展狀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，爰辦理本次修正本辦法作業。
- 二、本辦法之修正事涉農委會、本部地政司與本署及各直轄市、縣（市）政府等單位且議題廣泛。爰於 99 年 8 月 19 日、10 月 28 日、12 月 29 日與 100 年 1 月 5 日召開 4 次工作小組會議，並於 100 年 1 月 13 日召開本部與農委會副首長聯席協商會議，農委會配合上開決議於 100 年 4 月 26 日函送提供修法意見到署，本署即於 100 年 5 月 12 日、5 月 19 日、5 月 25 日、6 月 15 日與 6 月 22 日召開 5 次工作小組會議，並於 100 年 7 月 5 日召開公開說明會，聽取民眾意見。
- 三、考量上開公開說明會出席民眾對於本辦法修正草案多所建議，其中諸多涉及農委會農地發展政策，爰本部 100 年 8 月 12 日函請農委會併同該會 100 年 7 月 12 日邀集各農會（總幹事）召開說明會與會者意見妥為政策評估，並請將評估結果函復本部。案經農委會 100 年 8 月 18 日函復本部，說明二略以：「……考量外界對修正草案內容仍多所建議，修法方向將再參考各界意見後審慎研處。另針對已取得共識未有爭議之修正條文，建議可先進行後續法制作業。」爰於 100 年 10 月 3 日召開本工作小組第 10 次會議確認「已取得共識未有爭議之修正條文」，以進行後續法制作業。（會議紀錄，詳附件 1）上開會議紀錄結論二：「請行政院農業委

員會針對上開屬重大農業政策推動所需之條文，於本紀錄文到一週內回復確認，俾便辦理後續法制作業。」案經農委會於100年12月7日農水保字第1000164948號函，略以：「二、有關修正條文第4條區位之限制，依農業發展條例第18條第1項所定『不影響農業生產環境及農村發展』，並考量現行集村興建農舍多已屬一般住宅社區形態與使用，爰集村興建農舍所在區位應予高強度限制，並不得位於特定農業區，建議優先修法。三、至於個別農舍之興建，基於農民經營農業與居住習慣考量，仍宜審慎，及修正條文第6條第2項第7款特定農業區申請個別農舍之高強度管制及第8條第1項第2款但書『但各起造人持有之農業用地位於特定農業區者，以於一般農業區興建集村農舍為限』等二項，本會將再審慎研議。」(詳附件2)

四、有關公開說明會出席民眾對於本辦法修正草案建議，經多次函請農委會表示意見，並經100年10月3日召開第10次工作小組會議討論，茲將涉本部與農委會權責部分之處理情形，分別說明如下：

(一) 涉本部權責部分：

民眾主要建議事項	處理說明	條文修正情形
1. 放寬變更起造人資格審查項目	考量屬「繼承」性質之變更起造人，尚非原起造人所能自主控制，且為符民情，爰研擬放寬規定。	第六條第二項：「申請興建農舍之申請人如變更起造人應依第三條第一項規定辦理。 <u>但屬繼承者不在此限。</u> 」
2. 放寬分期興建起造人資格審查項目	考量「原起造人」與屬 <del>「繼承」</del> 性質之分期興建起造人，尚非屬土地炒作，且為符民情，爰研擬放寬規	第七條第一項第八款：「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， <u>申請人除</u>

	定。	<u>原申請人與其繼承人</u> 外，均需符合第三條第一項資格。且農舍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。」
3. 放寬離島繼承與遺贈特別規定以全國通用	考量離島地區有其土地狹小之特殊性，爰予以特別之放寬規定，其餘地區為維護農地經營環境，仍應維持原規定。	無修正建議
4. 刪除農舍需指定建築線規定	本次修正建議條文「申請建築農舍之農業用地，應指示（定）建築線或臨接通道。但情況特殊，經直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關同意者，不在此限。」雖規定應指定建築線，惟有「臨接通道與情況特殊，經直轄市、縣（市）主管機	無修正建議

	關或其他主管機關同意者，不在此限」之但書規定，爰維持原規定。	
--	--------------------------------	--

(二) 涉農委會權責部分：

民眾主要建議事項	處理說明	條文修正情形
1. 維持集村農舍不受持有二年規定	農委會於100年12月7日農水保字第1000164948號函(附件2)，略以：「……	屬集村農舍相關規定，於本次會議中請農委會確認。
2. 刪除新增之農民資格審查項目	二、有關修正條文第4	納入第二階段修正作業討論。
3. 刪除不予許可條件	條區位之限制，依農業發展條例第18條第1項所定『不影響農業生產環境及農村發展』，並考量現行集村興建農舍多已屬一般住宅社區形態與使用，爰集村興建農舍所在區位應予高強度限制，並不得位於特定農業區，建議優先修法。三、至於個別	僅保留「申請興建農舍之申請人五年內曾取得農舍建造執造者，直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關得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。」其餘納入第二階段修正作業討論。
4. 刪除特定農業區不得興建集村農舍規定	農舍之興建，基於農民經營農業與居住習慣考量，仍宜審慎，	保留原修正條文。
5. 放寬林業用地興建農舍	及修正條文第6條第2項第7款特定農業區	保留原修正條文。

6. 刪除特定農業區個別農舍限縮為 165 平方公尺規定	申請個別農舍之高強度管制及第 8 條第 1 項第 2 款但書『但各	納入第二階段修正作業討論。
7. 敘明農業用地違規不得拆除農舍	起造人持有之農業用地位於特定農業區者，以於一般農業區興建集村農舍為限』等二項，本會將再審慎研議。」	仍應依區域計畫法、都市計畫法、建築法等相關法令規定辦理。

五、綜上，考量本次修正作業有諸多單位與民眾陸續提供相關修正建議，為利彙整作業，本署於 101 年 1 月 16 日函（詳附件 3，含彙整說明表）請相關單位於 101 年 1 月 18 日前提提供修正意見。經彙整計本次修正 9 條、增訂 2 條，共計 11 條，已逾原有條文數之半數，屬全文修正，為求審慎，再次召開工作小組會議，確認修正文字。

## 貳、討論事項

案由：「農業用地興建農舍辦法」修正條文，提請討論。

說明：本次修正條文內容彙整自下列資料：

- 一、100 年 10 月 3 日本工作小組第 10 次會議紀錄結論（詳附件 1）。
- 二、農委會 100 年 12 月 7 日農水保字第 1000164948 號函（詳附件 2）。
- 三、101 年 1 月 18 日前各機關修正意見。（詳附件 3，含彙整說明表）

擬辦：擬請逐條討論確認修正內容，並依本次會議結論簽報行政院同意後辦理後續法制作業。

「農業用地興建農舍辦法」修正條文（草案）對照表

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
------	--------------------	------	------

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
		<p>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。</p>	未修正。
		<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</p>	未修正。

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
		<p>法、國家公園法及其他相關法令規定辦理，不受本法所定申請興建農舍相關規定之限制。</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</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</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</p>	<p>一、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</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>一直轄市、縣(市)內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。</p> <p>三、申請興建農舍之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。至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</p>	<p>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。</p> <p>三、申請興建農舍之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。至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</p>	<p>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。<u>但參加集村興建農舍者，不在此限。</u></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</p>	<p>需而興建之政策目的。個別與集村興建農舍申請條件應相同，爰刪除本款但書集村興建不受限於土地取得及戶籍登記均應滿二年之規定。(請農委會確認是否刪除？或修正為「但參加集村興建農舍之農舍用地者，不在此限。」)</p> <p>二、第一項第三款「該宗」之用語與現行僅能以單一筆地號土地申請興建農舍之規定有</p>



修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>撤銷執照者與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>審查第二條、本條第一</u></p>	<p><u>未開工且已撤銷執照者與原申請案件重新申請者，不在此限。</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，<u>審查第二條第一項、本條第一項、第三條之一與第四條規定。</u></p> <p>（<u>第</u> <u>三、四項納入</u> <u>第二階段修</u></p>	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>別，爰以刪除。</p> <p>三、第四款明訂「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」並配合修訂第十條第一項。</p> <p>四、修正第二項，規範農舍申請資格核定審查小組應審查事項。</p> <p>五、第三項與第四項所稱之「徵收」於相關函釋均認不含區段徵收。</p> <p>六、考量第四項現行條文「一年內提出申請」、</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>項、第四條至第五條規定。</u></p> <p>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：</p> <p>一、依法被徵收。</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，以自公告徵收或完成讓售移轉登記之日起一</p>	<p><u>正作業)</u></p> <p><u>( 第五項)</u></p> <p><u>本辦法九十二年一月三日修正發布後至 00 年 00 月 00 日修正發布前，屬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經公告徵收或完成讓售移轉登記案件，尚未向直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關申請興建農舍者，得自修正施行後至一 0 一年十二月三十</u></p>	<p>定申請興建農舍：</p> <p>一、依法被徵收。</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</p>	<p>「重新購置」等規定實務執行迭有疑義，為務實解決各直轄市、縣(市)政府就本條原第三項、第四項規定之不同處理方式，爰增訂第五項。</p> <p>七、第四項現行條文「一年內提出申請」、「重新購置」等規定實務執行時間是否充足，是否放寬為三年或適當時間、修正「一年內，於同一直轄市、縣(市)內重</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>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。</p> <p><u>本辦法九十二年一月三日修正發布後至 00 年 00 月 00 日修正發布前，屬本條第三項至第四項適用案件，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，得自修正發布後一年內申請興建農</u></p>	<p><u>一日止申請興建農舍，以於同一直轄市、縣（市）內自有農業用地者為限，其申請面積並不得超過原被徵收或讓售土地之面積，且興建農舍之農業用地仍應符合第四條規定。</u></p>	<p>積。</p>	<p>新購置農業用地者並提出申請為限」與本條第 3 項至第 5 項是否另列一獨立條文，併提請討論。</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
舍。			
<p>第四條 申請興建農舍之申請人五年內曾取得農舍建造執照者，直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得認不符農業發展條例第十八條第一項、第三項所定需要要件而不予許可興建農舍。</p>	<p>第三條之一 申請興建農舍之申請人五年內曾取得農舍建造執照者，直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得認不符農業發展條例第十八條第一項、第三項所定需要要件而不予許可興建農舍。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。  二、<u>農業發展條例第十八條第五項</u>訂有興建農舍之許可條件，爰增訂本條。  三、<u>經查</u>有部分申請人申請農舍興建後隨即移轉他人，並再次申請農舍之情形，與農業發展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，爰明定有本條規定情形者，直轄市、縣（市）</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>主管機關得不予許可其興建農舍。</p> <p>四、有關「其他主管機關」部分，如屬建築事項則依本署建築管理組意見不增列，其餘屬農業、土地、城鄉等機關則增列。</p>
<p>第五條 申請興建農舍之<u>農業用地</u>，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：</p> <p>一、<u>非都市土地</u>特定<u>農業區</u>申請作為<u>集村</u>興建農舍坐落之<u>農業用地</u>。</p>	<p>第四條 申請興建農舍之<u>農業用地</u>，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：</p> <p>一、<u>非都市土地</u>特定<u>農業區</u>申請作為<u>集村</u>興建農舍坐落之<u>農業用地</u>。</p>	<p>第四條 申請興建農舍之<u>土地</u>，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：</p> <p>一、依<u>區域計畫法</u>編定之<u>水利用地</u>、<u>生態保護用地</u>、<u>國土保安用地</u>。</p> <p>二、<u>工業區</u>內農</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項序文將「<u>土地</u>」修正為「<u>農業用地</u>」以資明確。</p> <p>三、行政院農委會前於九十九年十月十五日發布集村興建農舍坐落之<u>農業用地</u>不得位於<u>特定農業</u></p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>二、<u>非都市土地工業區、河川區與其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地、林業用地。</u></p>	<p>(<u>暫列，請農委會正式函文本部確認是否納入第一階段修正作業</u>)</p>	<p><u>牧用地、林業用地。</u></p>	<p>區之解釋令，且於一百年一月十二日舉開全國農業與農地研討會，會中對於優良農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地，強調應予高強度保護，施政資源優先用於優良農地，已成普遍共識，爰修訂第一款，以資明確周妥。(請農委會確認僅限制作建築物座落用地，還是一</p>
<p>三、<u>非都市土地森林區養殖用地。</u></p>	<p>二、<u>非都市土地工業區、河川區與其他使用分區之水利</u></p>	<p>三、<u>其他違反土地使用管制規定者。</u></p>	
<p>四、<u>非都市土地森林區農牧用地申請興建集村農舍。</u></p>	<p>地、生態保護用地、國土保安用地、林業用地。</p>		
<p>五、<u>都市計畫保護區申請興建集村農舍。</u></p>	<p>三、<u>非都市土地森林區養殖用地。</u></p>		
<p>六、<u>其他法令有禁止規定者。</u></p>	<p>四、<u>非都市土地森林區農牧用地</u></p>		

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
	<p><u>申請興建集村農舍。</u></p> <p>五、<u>都市計畫保護區申請興建集村農舍。</u></p> <p>六、<u>其他法令有禁止規定者。</u></p>		<p>併限制作為興建農舍之農業經營用地。)</p> <p>四、合併原第一款與第二款，且考量林業用地係供營林及其設施使用，參照森林區劃設目的，於第一項第二款增列該類用地為不得興建農舍之用地別。</p> <p>「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，</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>為期明確，爰修正第一項第二款。</p> <p>五、另配合「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則」，且依區域計畫通盤檢討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</p>



修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>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，爰第一項第三款增列「<u>非都市土地森林區</u> <u>養殖用地</u>」。第一項第四款增列「森林區農牧用地興建集村農舍」之規定。</p> <p>六、依都市計畫法臺北市、高雄市與臺灣省施行細</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>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。集村農舍興建對保護區衝擊影響甚鉅，與個別農舍有別，爰增列第五款限制。</p> <p>七、第六款酌作文字修正。</p> <p>八、本條各款禁止非都市土地興建農舍之使用分區與使用地，後續並由本部配合修正非都市土地使用管制規則相關規</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>第六條 起造人申請建築農舍，<u>除依建築法之規定辦理外</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>基地面積、農舍用地面積、農舍面積、建蔽率、容積率、樓層數及建築物高度、總樓地板面積、建築物</u></p>	<p>第五條 起造人申請建築農舍，<u>除依建築法之規定辦理外</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>基地面積、農舍用地面積、農舍面積、建蔽率、容積率、樓層數及建築物高</u></p>	<p>第五條 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、<u>基地面積、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</u></p>	<p>定。</p> <p>一、條次變更。</p> <p>二、農舍申請建照仍應依建築法相關規定辦理，爰修正第一項文字。</p> <p>三、統一修正農舍、農舍用地與農業經營用地之含意為「農舍」指興建農舍之建築物、「農舍用地」指農舍與農舍附屬設施之垂直投影用地總和，不得超過農業用地百分之十、「農業</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>用途、建築期限、工程概算等。</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；及<u>基地配置圖、農舍用地面積檢討圖</u>，其比例尺不小</p>	<p>度、總樓地板面積、建築物用途、建築期限、工程概算等。</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</p>	<p>期限、工程概算等。</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；及農舍配置圖，其比例尺不小</p>	<p>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。</p> <p>四、本條適用於個別農舍與集村農舍，爰於第一款申請書增列容積率。</p> <p>五、第六款增列基地配置圖、農舍用地面積檢討圖以配合檢討第七條第一款第三款是否逾越農舍用地面積百分之十。</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>於一千二 百分之一。</p> <p>七、<u>農業經營 用地面積 檢討圖</u>， 其比例尺 不小於一 千二百分 之一。</p> <p>八、<u>排水設計檢 討圖</u>，其比 例尺不得 小於一千 二百分之 一。</p> <p>九、<u>山坡地範圍 內之農業 用地</u>，應檢 附依<u>建築 技術規則 規定檢討 之農業用 地坵塊平 均坡度分 析圖</u>。 <u>申請興建</u></p>	<p>一；及<u>基 地配置 圖、農舍 用地面積 檢討圖</u>， 其比例尺 不小於一 千二百分 之一。</p> <p>七、<u>農業經營 用地面積 檢討圖</u>， 其比例尺 不小於一 千二百分 之一。</p> <p>八、<u>排水設計 檢討圖</u>， 其比例尺 不得小於 一千二百 分之一。</p> <p>九、<u>山坡地範 圍內之農 業用地</u>， 應檢附依 <u>建築技術</u></p>	<p>於一千二 百分之一。</p>	<p>六、第七款增 列<u>農業經 營用地面 積檢討圖</u> 以<u>利配合</u> 檢討是否 符合第七 條第一款 第三款是 否不足農 業用地面 積百分之 九十規定。</p> <p>七、第八款增 列<u>排水設 計檢討圖</u> 以<u>利配合</u> 檢討是否 符合第七 條第一款 規定。</p> <p>八、增列第九 款以<u>利配</u> 合<u>檢討是</u> 否符合第 一條第一</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>農舍之申請人如變更起造人應依第三條第一項規定辦理。但屬繼承者不在此限。</u></p>	<p><u>規則規定檢討之農業用地坵塊平均坡度分析圖。</u>（是否應加入簽證規定，由本署再研酌）</p> <p><u>申請興建農舍之申請人如變更起造人應依第三條第一項規定辦理。但屬繼承者不在此限。</u></p>		<p>項第七款規定。</p> <p>九、增列第二項，以明確規範申請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三條第一項規定辦理農民資格審查，並以<u>但書規定屬繼承者不在此限</u>（<u>是否限縮僅排除「已動工興建案件」</u>）。本署建築管理組 101 年 1 月 20 日有</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			關起造人 適用資格 相關修正 意見(詳附 件18)(請 本署建築 管理組確 認是否增 列除外規 定,提請討 論。)
<p>第七條 <u>興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。</u></p> <p>興建農舍應注意事項如下：</p> <p>一、農舍興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限。</p> <p>二、地下層每層興建面積，不得超過地</p>	<p>第六條 <u>興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。</u></p> <p>興建農舍應注意事項如下：</p> <p>一、農舍興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限。</p> <p>二、地下層每層興建面積，不得超過地</p>	<p>第六條 興建農舍應注意事項如下：</p> <p>一、農舍興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限。</p> <p>二、地下層每層興建面積，不得超過<u>基層建築面積</u>，其面積應列入總樓地板面積計算。但防空</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、增列第一項，依據農業發展條例第十八條規定明確規範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</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>面層興建</u>面積，其面積應列入總樓地板面積計算。但停車空間、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。</p> <p>三、申請興建農舍之農業用地，<u>其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十</u>，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之<u>農業經營用地</u>應為完整</p>	<p><u>面層興建</u>面積，其面積應列入總樓地板面積計算。但停車空間、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。</p> <p>三、申請興建農舍之農業用地，<u>其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十</u>，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之</p>	<p><u>避難設備、裝卸、停車空間、機電設備空間</u>，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。</p> <p>三、申請興建農舍之<u>該宗</u>農業用地，扣除興建農舍<u>土地面積</u>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<u>福建省金門縣</u>，以下列原因，</p>	<p>意書」方式申請興建農舍之相關函釋均停止適用。</p> <p>三、原第一項調整為第二項。</p> <p>四、第二項第二款「<u>基層建築</u>」修正為「<u>地面層興建</u>」。農舍依建築技術規則規定，無需設置防空避難設備、裝卸空間，爰予刪除第二款部分文字。</p> <p>五、第三款修正下列事項： (一)刪除「該宗」。是否</p>



修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>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，不在此限：（一）繼承。（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</p>	<p><u>農業經營用地</u>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<u>離島地區</u>，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）</p>	<p>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</p>	<p>修正為「該筆」以資明確？併提討論。</p> <p>（二）為避免原條文「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」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」規定文</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>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。</u></p> <p>五、農舍之放流水應符合放流水標準，且排入排水溝渠。<u>放流</u></p>	<p>繼承。(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</u></p>	<p>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>字，另將供農業生產使用部分土地統一名稱為「農業經營用地」。又有關「連江省金門縣」之例外規定，考量離島地區有其共通性，經徵詢離島地區縣市政府意見後，作一致性規範，至離島地區之適用範圍則依據「離島建設條例」規定辦理。</p> <p>六、第四款修正，建築物設置污水處</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>水流經屬灌排系統或私有水體者，並應分別符合下列規定：</u></p> <p><u>(一)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><u>(二)排入私有水體者，應經所有人同意。</u></p> <p><u>六、申請建築農舍之農業用地，應指示（定）建築線或臨</u></p>	<p><u>審定登記文件影本，於申報開工及使用執照時併案送審。</u></p> <p><u>五、農舍之放流水應符合放流水標準，且排入排水溝渠屬灌排系統或私有水體者，並應分別符合下列規定：</u></p> <p><u>(一)排入灌排系統者，應經該管理機關（構）同意及水利主管機關</u></p>		<p>理設施之污水放流水質應符合水污染防治法規定，建築技術規則建築設備編第三十九條已有明定。依現況調查，多數農舍已採用預鑄式污水處理設施，查行政院環保署訂定發布之「預鑄式建築物污水處理設施管理辦法」已行之有年，預鑄式污水處理設施之生產廠商必須於產品販售前取得環保署之「認可</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>接通道。但情況特殊，經直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關同意者，不在此限。</u></p> <p>七、<u>農業用地屬山坡地，各坵塊平均坡度超過百分之三十者，不得計入興建農舍面積計算；其平均坡度計算方式依建築技術規則建築設計施工編第二六二條規定辦理。</u></p> <p>八、<u>同一筆農業用地僅能申請興建一棟</u></p>	<p><u>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>申請建築農舍之農業用地，應指示(定)建築線或臨接通道。但情況特殊，經直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關同意者，不在此限。</u></p> <p>七、<u>於特定農業區興建個別農舍，除應符合前六款規定外，並應依</u></p>		<p>登記文件」方可上市販售；營建署並已規定建築工程申報開工時，送審上開設施之審定登記文件；且環保署亦規定預鑄式污水處理設施按裝完竣後應報請查驗，同時檢附該設施在施工前、中、後之照片(含廠牌、規格、尺寸)，及動態之施工安裝過程光碟，以供查驗，爰修正第四款規定。</p> <p>七、第五款修</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>農舍，採分期興建方式辦理者，申請人除原申請人與其繼承人外，均須符合第三條第一項資格，且農舍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。</u></p> <p><u>九、每棟農舍應依建築技術規則相關規定設置停車</u></p>	<p><u>下列規定辦理：（暫列，請農委會正式函文本部確認是否納入第一階段修正作業）</u></p> <p><u>（一）農舍除依相關法規退縮外，應臨接既有通道。</u></p> <p><u>（二）農舍用地面積不得超過一百六十五平方公尺。</u></p> <p><u>八、農業用地屬山坡地，各丘塊平均</u></p>		<p>正，依水污染防治法第七條第一項<u>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</u>性，有違「安全農業」之政策目標，為避免農舍排流水影響農業生產環境，爰於第五款增加應符合放流水標準第二條所定事業、</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>位。</u></p>	<p><u>坡度超過百分之三十者，不得計入興建農舍面積計算；其平均坡度計算方式依建築技術規則建築設計施工編第二六二條規定辦理。</u></p> <p>九、<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，申請人均需符合第三條第一項資格。且農舍面積應超過四十</u></p>		<p>污水下水道系統及建築物污水處理設施之廢污水共同適用及新設建築物污水處理設施之規定。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，爰第五</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
	<p><u>五平方公尺。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。</u></p> <p><u>十、每棟農舍應依建築技術規則相關規定設置停車位。</u></p>		<p>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>八、增列第六款以明確規範申請建築農舍之農業用地，應指示(定)建築線或臨接既有道路。但情況特殊，經直轄市、縣(市)政府同意者，不在此限。</p> <p>依農委會於100年12月7日農水保字第 1000164948 號函意見刪</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>除原第七款修正建議。</p> <p>九、參考農委會水土保持局九十二年八月二十一日集村興建農舍法令疑義案研商結論一：「……有關集村興建農舍之研訂意旨，係參酌引用土地發展權移轉之觀念，使所有權人間之土地使用權利，可透過前揭辦法之設計機制進行交換移轉以集中興建，達到保護農業生產環境與確保生活環境品質之目</p>



修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>的。換言之，因集村興建農舍係將農舍興建之權利移轉至他宗農業用地上集合興建，原無興建農舍權利之土地，自不得參與集村興建農舍。各起造人得併同提供山坡地與平地之農業用地申請集村興建農舍，但平均坡度超過百分之三十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二百零六十二條規</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>定意旨，不得申請興建農舍。爰增訂第七款山坡地開發面積計算方式。</p> <p>(一) <u>申請興建農舍建築面積</u> ≤ (<u>全部面積 - 平均坡度超過百分之三十面積</u>) * 1/10</p> <p>(二) <u>農舍建築座落位置</u> 應依 <u>建築法</u> 相關規定辦理。</p> <p>十、增訂第八款，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</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>絕非為農業經營所需之小面積興建農舍造成農地破壞，並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，增訂第七款規定農舍建築面積應超過四十五平方公尺。爰增訂因經營需要經地方農業單位同意者</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>得不受限，以保留彈性。且採分期興建方式辦理，仍需符合第三條第一項資格，惟排除原申請人與<del>其繼承人</del>。</p> <p>十一、新增第九款規定，以明確規範農舍應依規定設置停車位。</p>
<p>第八條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，應依都市</p>	<p>第七條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可</p>	<p>第七條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可</p>	<p>一、條次變更。 二、原建議修正條文「<u>應依本辦法規定辦理，本辦法未規定者</u>」係為配合第二條修正做一致性之規</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>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><u>前項基層建築面積為本辦法所稱農舍面積。</u></p>	<p>條件，應依<u>本辦法規定辦理</u>，<u>本辦法未規定者</u>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>(本條與第 8 條第 1 項第 3 款整合考量)</p>	<p>條件，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>定，惟第二條經第 10 次工作小組會議研商納入第二階段辦理，爰本項一併暫不修正。</p> <p>三、增列第二項，敘明相關法令所稱「<u>基層建築面積</u>」為本辦法所稱「<u>農舍面積</u>」。</p>
<p>第九條 以集村方式興建<u>十棟以上未滿五十棟之分幢分棟農舍</u>，應依第七條第二項</p>	<p>第八條 以集村方式興建<u>十棟以上未滿五十棟之分幢分棟農舍</u>，應依第六</p>	<p>第八條 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、條次變更。</p> <p>二、修正第一項文字，明訂申請興建集村農舍之棟數應在十棟</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>各款規定一次集中申請，並符合下列規定：</u></p> <p>一、<u>二十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二十棟以上之農舍。但離島地區，得以十位以上之農民提出申請十棟以上之農舍。</u></p> <p>二、<u>除離島地區外，各起造人持有之農業用地，應位於同一鄉</u></p>	<p><u>條第二項各款規定一次集中申請，並符合下列規定：</u></p> <p>一、<u>二十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二十棟以上之農舍。但離島地區，得以十位以上無配偶關係農民提出申請十棟以上之農舍。</u></p> <p>二、<u>除離島地區外，各</u></p>	<p>一、<u>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)。</u>但離島地區，得以十戶以上之農民為起造人。</p> <p>二、<u>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</u></p>	<p>以上未滿五十棟，且符合第七條第二項各款規定。</p> <p>三、第一款修正下列事項：</p> <p>(一)將原「戶」修正為「位」、原「宗」修正為「筆」。原擬配合原第三條之一修正增列「無配偶關係」，因該條文經第 10 次工作會議研商納入第二階段，爰本項修正建議暫不修正。</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>(鎮、市、區) 或毗鄰之鄉 (鎮、市、區)</u>，並應位同一種類之使用分區。</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</p>	<p><u>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)</u>，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<u>特定農業區者</u>，以於一般農業區興建集村農舍為限。(暫列，請農委會正式函文本部確認是否納入第一</p>	<p><u>基層建築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。</u></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<u>基層建築面積</u>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</p>	<p>(二) 興建集村農舍之規模應「未滿五十棟」，五十棟以上應辦理分區變更。</p> <p>四、第二款修正，優良農地應予高強度保護，中長期應建立農地分級管理制度，係一百年一月十二日舉行全國農業與農地研討會之共識。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</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>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、集村興建農舍坐落之農舍用地，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</p>	<p><u>階段修正作業</u>)</p> <p>三、參加集村興建之各起造人所持有之農業用地，其農舍面積計算，應依本辦法規定辦理，本辦法未規定者應依都市計畫法省（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。（本條</p>	<p>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<u>基層建築面積</u>。其範圍內之土地為全部農舍之<u>建築基地</u>，並應完整連接，<u>不得零散分布</u>。</p> <p>五、集村興建農舍坐落之<u>建築基地</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<u>建築基地</u>位於山坡地範圍</p>	<p>散布，並營造良好生活環境。惟執行現況不符立法意旨之要求，為避免申請人以特定農業區之優良農地申請集村興建農舍，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，爰於第一項第二款增訂各起造人持有之農業用地，其農業用地應與集村興建</p>



修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>該筆或數筆相毗連之農業用地，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再增設寬度一.五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。基地內通路之面積，應計入法定空地計算。</u></p>	<p>與第 7 條整合考量)</p> <p>四、依前款規定計算出農舍面積之總和，為集村興建之全部農舍用地面積。<u>其範圍內之土地為全部農舍之農舍用地，並應完整連接，不得零散分布。</u></p> <p>五、集村興建農舍坐落之農舍用地，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</p>	<p>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，應有道路通達；其面前<u>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。</u></p> <p>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</p>	<p>農舍坐落用之農業用地為同一使用分區之規定。依農委會於 100 年 12 月 7 日農水保字第 1000164948 號函意見刪除「<u>但各起造人持有之農業用地位於特定農業區者，以於一般農業區興建集村農舍為限。</u>」</p> <p>五、第四款酌作文字修正。</p> <p>六、第五款酌予修正文字。</p> <p>七、第六款酌予修正文字。</p> <p>八、增訂第七</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>八、農舍應依下列規定退縮建築；退縮地面積得計入法定空地：</u></p> <p><u>(一) 農舍用地之主要聯絡道路為經公告之道路者，建築物應自道路境界線退縮八公尺以上建築。</u></p> <p><u>(二) 前目經公告之道路之寬度未達八公尺者，其退縮建築深度至少應為該道路之寬度。</u></p> <p><u>(三) 農舍用地之主要聯</u></p>	<p><u>十。但農舍用地位於山坡地範圍者，其遮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。</u></p> <p><u>六、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</u></p>	<p>(市) 主管建築機關核准者，不在此限。</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。</u></p> <p><u>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>款，對於集村基地內通路人行步道寬度予以明定，基地內通路應計入法定空地。</p> <p>九、修正原第七款，款次並調整為第八款，將集村農舍建築物退縮距離。「退縮建築深度」定義依建築技術規則建築設計施工編第一條第四十一款規定。「經公告之道路」依建築法第四十八條規定辦理。</p> <p>十、原條文第八款調整款次</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>絡道路為</u> <u>產業道路</u> <u>或農路、</u> <u>現有巷道</u> <u>者，建築</u> <u>物亦應自</u> <u>該聯絡道</u> <u>路境界線</u> <u>退縮四公</u> <u>尺以上建</u> <u>築。</u></p> <p>(四) <u>上開各目</u> <u>以外，建</u> <u>築物應自</u> <u>建築用地</u> <u>境界線退</u> <u>縮二.五</u> <u>公尺以上</u> <u>建築。</u></p> <p>九、<u>集村興建農</u> <u>舍應配合農</u> <u>業經營整體</u> <u>規劃，符合</u> <u>自用原則，</u> <u>於法定空地</u> <u>設置公共設</u> <u>施；其應設</u></p>	<p><u>一側應再</u> <u>增設寬度</u> <u>一.五公尺</u> <u>以上之人</u> <u>行步道通</u> <u>達各棟農</u> <u>舍，並有適</u> <u>當之喬木</u> <u>植栽綠化</u> <u>及夜間照</u> <u>明。基地內</u> <u>通路之面</u> <u>積，應計入</u> <u>法定空地</u> <u>計算。</u></p> <p>八、<u>農舍應依下</u> <u>列規定退</u> <u>縮建築；退</u> <u>縮地面積</u> <u>得計入法</u> <u>定空地：</u></p> <p>(一) <u>農舍用地</u> <u>之主要聯</u> <u>絡道路為</u> <u>經公告之</u> <u>道路者，</u> <u>建築物應</u></p>		<p>為第九款， 並增列「<u>配合農業經營……符合自用原則，</u>」 等文字，以 明確集村農 舍之使用應 配合農業經 營符合自用 原則。</p> <p>十一、原條文第 二項刪除， 本項與第三 條第一項第 四款：「<u>申</u> <u>請人無自用</u> <u>農舍者。</u>」 重複規定。</p> <p>十二、配合直轄 市、縣(市) 政府執行需 要，增訂第 二項規定。</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>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>自道路境界線退縮八公尺以上建築。</u></p> <p>(二) <u>前目經公告之道路之寬度未達八公尺者，其退縮建築深度至少應為該道路之寬度。</u></p> <p>(三) <u>農舍用地之主要聯絡道路為產業道路或農路、現有巷道者，建築物亦應自該聯絡道路境界線退縮四公尺以上建築。</u></p> <p>(四) <u>上開各目</u></p>		

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
	<p><u>以外，建</u> <u>築物應自</u> <u>建築用地</u> <u>境界線退</u> <u>縮二.五</u> <u>公尺以上</u> <u>建築。</u></p> <p>九、集村興建農舍應<u>配合</u> <u>農業經營</u> <u>整體規</u> <u>劃，符合自</u> <u>用原則，於</u> <u>法定空地</u> <u>設置公共</u> <u>設施；其應</u> <u>設置之公</u> <u>共設施如</u> <u>附表。</u></p> <p><u>直轄市、</u> <u>縣(市)主管</u> <u>建築機關為</u> <u>辦理前項興</u> <u>建集村農舍</u> <u>建築許可作</u> <u>業，應邀集相</u> <u>關單位與專</u></p>		

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
	<u>家學者組成 審查小組辦 理。</u>		
<p>第十條 <u>直轄市、縣(市)主管建築機關於核發建造執照後，應同時副知該府農業單位建檔列管，做為爾後申請興建農舍資格條件該申請案件或申請移轉、變更審查時准駁之依據。</u></p> <p>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</p>	<p>第九條 <u>直轄市、縣(市)主管建築機關於核發建造執照後，應同時副知該府農業單位建檔列管，做為爾後申請興建農舍資格條件該申請案件或申請移轉、變更審查時准駁之依據。</u></p> <p>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</p>	<p>第九條 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>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。</p> <p>前二項已申請興建農舍之農業</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、增訂第一項。避免同一起造人同時申請多張建造執照，爰增訂主管建築機關於核發建造執照後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。</p> <p>三、原第一項調整項次為第二項，文字未修正。原第</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>色標示。</p> <p>非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發<u>建造執照</u>後，直轄市、縣（市）主管建築機關應造冊列管。</p> <p>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<u>建造執照</u>後，應<u>同時</u>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。</p> <p><u>已領有農舍使用執照</u></p>	<p>興建農舍之農業用地分別著色標示。</p> <p>非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發<u>建造執照</u>後，直轄市、縣（市）主管建築機關應造冊列管。</p> <p>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<u>建造執照</u>後，應<u>同時</u>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</p>	<p>用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發<u>使用執照</u>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。</p>	<p>二項與第三項調整向次為第三項與第四項，且將「使用執照」修正為「<u>建造執照</u>」以提前控管（此修正似有與第一項重疊管制之虞，是否修正？併提討論。）。</p> <p>四、<u>增列第五項</u>，農業發展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</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>之農業用地，依申請變更使用執照程序刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，應符合下列規定。</u></p> <p><u>但農舍坐落之農業用地因變更為其他使用分區或使用地，且農舍已依法變更改用途，或非屬農舍坐落之農業用地已變更為其他使用分區或使用地申請解除套繪管制者，不在此限：</u></p> <p>一、<u>申請人應檢附使用執照範圍內</u></p>	<p>記簿上註記。</p> <p><u>已領有農舍使用執照之農業用地，依申請變更使用執照程序刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，應符合下列規定。</u>但農舍坐落之農業用地因變更為其他使用分區或使用地，且農舍已依法變更改用途，或非屬農舍坐落之農業用地已變更為其他使用分區或使用地申請</p>		<p>其所有農地為申請範圍核發農舍建築執照；農業發展條例修正施行後，因開放農地自由買賣及有條件分割，農民前以所有多筆農地或整筆農地申請興建農舍，經依規定分割、移轉後；另有農地因依法變更為其他分區或使用地等情形；均需依申請變更使用執</p>



修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>之所有土地權利證明文件。</u></p> <p>二、<u>農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島地區興建農舍者，不受零點二五公頃限制。</u></p> <p>三、<u>農舍應符合本辦法相關法令規定。</u></p> <p><u>前項農業用地經解除套繪管制，或</u></p>	<p><u>解除套繪管制者，不在此限：</u></p> <p>四、<u>申請人應檢附使用執照範圍內之所有土地權利證明文件。</u></p> <p>五、<u>農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島地區興建農舍</u></p>		<p>照程序，<u>刪除</u>超出農舍建築面積與農業用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，以符合實際情形，並避免農舍與原使用執照所有農業用地不同所有權人之情況，爰彙整既有解釋函令增訂本項，俾利據以辦理。又依本辦法第三條第一款規定：「申請</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p><u>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，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四項之註記登記。</u></p>	<p><u>者，不受零點二五公頃限制。</u></p> <p>六、<u>農舍應符合本辦法相關法令規定。</u></p> <p><u>前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後，直轄市、縣（市）主管建築機關或其他主管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</u></p>		<p>興建農舍之該宗農用地面積不得小於零點二五公頃。…」爰規定已領有農舍執照之農業用地扣除擬解套繪之農業用地面積後，須大於零點二五公頃，以避免原申請興建農舍之農用地大於零點二五公頃或不點二五公頃者，再不當</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
	<p><u>政機關塗銷</u> <u>第四項之註</u> <u>記登記。</u></p>		<p>細分申請解除管制，影響農地使用管制及農業生產效率。並於第三款明示規定解除註記與套繪後之農舍仍應符合本辦法相關規定。行政院農業委員會 100 年 7 月 22 日農授水保字第 100014549 6 號函（詳附件 9）有關卷附陳情民眾修正意見建議「以但書</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>約定本條例修正前所申請興建農舍之除外規定」與本署建築管理組 101 年 1 月 20 日有關解除註記相關修正意見（詳附件 18）供參，惟本項第一款規定需取得使用執照範圍內所有土地權利證明文件乙節，迭有民眾質疑其必須性，請本署建築管理組與農委會表示意</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p><u>見，並提請討論。</u></p> <p>五、<u>增列第六項，前項農業用地經解除套繪管制，或第三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。相關解釋函令：本</u></p> <p>部九十年二月二十六日台內營字第九</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			0 八 二 六 三 六 號 函、九十二 年 十 一 月 四 日 內 授 營 建 管 字 第 0 九 二 0 0 一 二 二 一 一 號 函、本部九 十 三 年 十 二 月 二 十 九 日 內 授 營 建 管 字 第 0 九 三 0 0 一 三 五 六 0 號 函、本署九 十 四 年 十 二 月 三 十 日 營 署 建 管 字 第 0 九 四 0 0 六 七 七 六 八 號 函 及 本 署 九 十 五 年 二 月

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			<p>八日營署中城字第三〇九五三五〇〇六二三號函等。</p> <p>六、本部地政司100年10月28日函修正建議，併案提請討論。 (詳附件10)</p>
<p>第十一條 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</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<u>或其他主管機關</u>得撤銷其核定，主管建築機關<u>或其他主管機關</u>得撤銷其建築</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</p>	<p>一、條次變更，文字未修正。</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>關土地使用管制及建築法規定處理。</p>	<p>許可。(本項修正條文再釐清) 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>件，其建築物依相關土地使用管制及建築法規定處理。</p>	
<p>第十二條 直轄市、縣(市)主管建築機關得依本辦法規定，訂定符合城鄉風貌及建築景觀之農舍標準圖樣。 採用農舍標準圖樣興建農舍者，得免由建築師設計。</p>	<p>第十一條 直轄市、縣(市)主管建築機關得依本辦法規定，訂定符合城鄉風貌及建築景觀之農舍標準圖樣。 採用農舍標準圖樣興建農舍者，得免由建築師設計。</p>	<p>第十一條 直轄市、縣(市)主管建築機關得依本辦法規定，訂定符合城鄉風貌及建築景觀之農舍標準圖樣。 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>一、條次變更。 二、第二項刪除「、監造或營造廠承造」，回歸建築法相關規定。</p>



修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>第十三條 依本辦法經主管建築機關核發農舍使用執照後，直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關應將農舍及其農業用地造冊列管。</p> <p>經依法核發使用執照之農舍者，該農業用地應維持作農業使用，並由直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關得邀集相關單位與農業專家組成檢查小組定期檢查。經檢查未依規定使用者，由原核定機關通知限期</p>	<p>第十一條之一 依本辦法經主管建築機關或其他主管機關核發農舍使用執照後，直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關得應將農舍及其農業用地造冊列管。</p> <p>經依法核發使用執照之農舍者，該農業用地應維持作農業使用，並由直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關得邀集相關單位與農業專家</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、農舍興建目的係與農業經營不可分離，為避免農舍興建及後續使用悖離原立法目的，爰增訂後續管理機制。</p> <p>三、於第二項規定違反使用目的經限期改正而不改正者，原核定機關得廢止其許可，並請其他相關主管機關依相關法規處理。</p> <p>四、監察院糾正農委會及內政部均乏各地農業用地興建農舍之相關統計資料，導致未能</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
<p>改正，屆期不改正者，得廢止其許可，並通知主管建築機關及區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定處理。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關應將前二項辦理情形，於次年度二月前函報中央主管機關備查。</p>	<p>查。經稽查未依規定使用者，由原核定機關通知限期改正，屆期不改正者，得廢止其許可，並通知主管建築機關及區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定處理。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關應將前二項辦理情形，於次年度二月前函報中央主管機關備查。</p>		<p>掌握個別興建農舍所衍生之問題，爰規定第三項，加強資料之列管，並做為未來農地資源調查及國土規畫之參據。</p>
<p>第十四條 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>一、條次變更，文字未修正。</p>

修正條文	第 10 次會議 結論建議條文	現行條文	修正說明
			二、行政院農業委員會 100 年 2 月 8 日農授水保字第 1001865542 號函（詳附件 6）轉民眾建議「應訂落日條款（如 101 年實施）或修正後公布時間延後（如 5 月份公佈有 3 個月時間申辦）等事項」，併提討論。

附表 集村興建農舍應設置之公共設施

修正條文		現行條文		說明
戶數	公共設施項目 與設置標準	戶數	公共設施項目	
十棟以上 未滿三十 棟	一、 <u>基地內</u> <u>通路。</u>	十戶以上 未滿三十 戶	一、每戶至少一 <u>個停車位</u> 二、社區停車場	一、原第一款刪除，每

	<p>二、<u>社區公共停車場</u>：  <u>二十棟以下應至少設置二車位。超過二十棟未滿三十棟時，應至少設置三停車位。</u></p> <p>三、<u>公園綠地</u>：以每棟 6 m<sup>2</sup>計算。</p>		<p><u>三、廣場</u></p>	<p>戶車移位至七第項九新第款基內地通路」。</p> <p>二、明定社區公共停車場計算方式。</p> <p>三、考量集村環境應優先設置公園綠地，爰定計算標準並刪除</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

				原第三款廣場。
三十棟以上未滿五十棟	<p>一、<u>基地內通路。</u></p> <p>二、<u>社區公共停車場：三十棟以上未滿四十棟時，應至少設置四車位。四十棟以上未滿五十棟時，應至少設置五車位。</u></p> <p>三、<u>公園綠地：以每棟 6 m<sup>2</sup>計算。</u></p> <p>四、<u>廣場：以每棟 8.4 m<sup>2</sup>計算。</u></p>	三十戶以上未滿五十戶	<p>一、<u>每戶至少一個停車位</u></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、新增第一款「<u>基地內通路</u>」。</p> <p>二、<u>明定社區公共停車場、公園綠地、廣場之計算方式。</u></p> <p>三、<u>考量五十棟以下之集村環境法定空地並不寬敞，兒</u></p>

				童遊戲場應合併公園綠地與廣場設置，爰刪除兒童遊戲場。
		<u>五十戶以上</u>	<u>一、每戶至少一個停車位</u> <u>二、社區停車場</u> <u>三、廣場</u> <u>四、兒童遊憩場</u> <u>五、閭鄰公園</u>	五十戶以上應辦理使用分區變更，爰刪除本項規定。

參、臨時動議

肆、散會

號：

保存年限：

B(附件)

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：郭冠宏技正

聯絡電話：(02)8771-2593

電子郵件：ggh0617@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：綜合計畫組（林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝、郭冠宏技正）

發文日期：中華民國100年10月11日

發文字號：營署綜字第1002918438號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署100年10月3日召開修正「農業用地興建農舍辦法」工作小組第10次研商會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本署100年9月7日營署綜字第1002915534號開會通知單續辦。

正本：法務部、行政院農業委員會、行政院環境保護署、金門縣政府、福建省連江縣政府、臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、15縣（市）政府、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部營建署中部辦公室、建築管理組、都市計畫組、國家公園組、綜合計畫組陳組長繼鳴、綜合計畫組（林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝、郭冠宏技正）

副本：本署綜合計畫組（第2科）（含附件）

署長 葉世民





## 修正「農業用地興建農舍辦法」

### 第 10 次工作小組研商會議紀錄

時間：100 年 10 月 3 日(星期一)上午 9 時 30 分

地點：營建署 601 會議室

主席：許副署長文龍

記錄：郭冠宏

出席人員(略，詳後簽到簿)

#### 壹、結論

- 一、本次會議依據 100 年 7 月 5 日公開說明會之「農業用地興建農舍辦法(以下簡稱「本辦法」)」草案條文版本，進行逐條、逐項討論，確認已取得共識未有爭議之修正條文，並依行政院農業委員會出席代表意見，部分條文雖有重大爭議，但係屬重大農業政策推動所需者，一併納入第一階段法制作業(草案條文，如附錄)。
- 二、請行政院農業委員會針對上開屬重大農業政策推動所需之條文，於本紀錄文到一週內回復確認，俾便辦理後續法制作業。
- 三、各單位對於本辦法第一階段修正草案條文內容如有建議文字，請於文到三週內函送本部營建署憑辦。
- 四、請作業單位彙整相關單位意見，納入本辦法第一階段修正條文，如有需要，儘速另訂時間召開第 11 次工作小組會議研商確定。
- 五、有關本次修正部分條文草案擬增列「其他主管機關」乙節，請作業單位視需要另洽相關主管機關會商定案後再納入修正條文。
- 六、有關本辦法條文與其他土地、建築法令農舍相關條文適用優先順序乙節，請作業單位視需要函請法規單位表示意見。

貳、臨時動議：無

參、散會：中午 12 時 10 分

附錄：「農業用地興建農舍辦法」修正草案（第一階段部分）

修正條文（草案）

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：

- 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。
- 三、申請興建農舍之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。
- 四、申請人無自用農舍者。至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執照者與原申請案件重新申請者，不在此限。

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，審查第二條第一項、本條第一項、第三條之一與第四條規定。

（第三、四項納入第二階段修正作業）

（第五項）

本辦法九十二年一月三日修正發布後至00年00月00日修正發布前，屬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經公告徵收或完成讓售移轉登記案件，尚未向直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關申請興建農舍者，得自修正施行後至一〇一年十二月三十一日止申請興建農舍，以於同一直轄市、縣（市）內自有農業用地者為限，其申請面積並不得超過原被徵收或讓售土地之面積，且興建農舍之農業用地仍應符合第四條規定。

第三條之一 申請興建農舍之申請人五年內曾取得農舍建造執照者，直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得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。

第四條 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、非都市土地特定農業區申請作為集村興建農舍坐落之農業用地。（暫列，請農委會正式函文本部確認是否納入第一階段修正作業）
- 二、非都市土地工業區、河川區與其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地、林業用地。

修正條文(草案)

- 三、非都市土地森林區養殖用地。
- 四、非都市土地森林區農牧用地申請興建築村農舍。
- 五、都市計畫保護區申請興建築村農舍。
- 六、其他法令有禁止規定者。

第五條 起造人申請建築農舍，除依建築法之規定辦理外，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：

- 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、農舍用地面積、農舍面積、建蔽率、容積率、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。
- 二、主管機關依第三條規定核定之文件。
- 三、地籍圖謄本。
- 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；及基地配置圖、農舍用地面積檢討圖，其比例尺不小於一千二百分之一。
- 七、農業經營用地面積檢討圖，其比例尺不小於一千二百分之一。
- 八、排水設計檢討圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。
- 九、山坡地範圍內之農業用地，應檢附依建築技術規則規定檢討之農業用地坵塊平均坡度分析圖。(是否應加入簽證規定，由本署再研酌)  
申請興建農舍之申請人如變更起造人應依第三條第一項規定辦理。但屬繼承者不在此限。

第六條 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，不得超過地面層興建面積，其面積應列入總樓地板面積計算。但停車空間、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

### 修正條文（草案）

此限：（一）繼承。（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。

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。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。

五、農舍之放流水應符合放流水標準，且排入排水溝渠。排水溝渠屬灌排系統或私有水體者，並應分別符合下列規定：

（一）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。

（二）排入私有水體者，應經所有人同意。

六、申請建築農舍之農業用地，應指示（定）建築線或臨接通道。但情況特殊，經直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關同意者，不在此限。

七、於特定農業區興建個別農舍，除應符合前六款規定外，並應依下列規定辦理：（暫列，請農委會正式函文本部確認是否納入第一階段修正作業）

（一）農舍除依相關法規退縮外，應臨接既有通道。

（二）農舍用地面積不得超過一百六十五平方公尺。

八、農業用地屬山坡地，各坵塊平均坡度超過百分之三十者，不得計入興建農舍面積計算；其平均坡度計算方式依建築技術規則建築設計施工編第二六二條規定辦理。

九、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，申請人均需符合第三條第一項資格。且農舍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。

十、每棟農舍應依建築技術規則相關規定設置停車位。

第七條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，應依本辦法規定辦理，本辦法未規定者應依都市計畫法省（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。（本條與第8條第1項第3款整合考量）

第八條 以集村方式興建十棟以上未滿五十棟之分幢分棟農舍，應依第六條第二項各款規定一次集中申請，並符合下列規定：

一、二十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二十棟以上之農舍。但離島地區，得以十位以上無配偶關係農民提出申請十棟以上之農舍。

修正條文（草案）

- 二、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，以於一般農業區興建集村農舍為限。（暫列，請農委會正式函文本部確認是否納入第一階段修正作業）
- 三、參加集村興建之各起造人所持有之農業用地，其農舍面積計算，應依本辦法規定辦理，本辦法未規定者應依都市計畫法省（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。（本條與第7條整合考量）
- 四、依前款規定計算出農舍面積之總和，為集村興建之全部農舍用地面積。其範圍內之土地為全部農舍之農舍用地，並應完整連接，不得零散分布。
- 五、集村興建農舍坐落之農舍用地，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。
- 六、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。
- 七、農舍用地內通路之任一側應再增設寬度一.五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。基地內通路之面積，應計入法定空地計算。
- 八、農舍應依下列規定退縮建築；退縮地面積得計入法定空地：
- （一）農舍用地之主要聯絡道路為經公告之道路者，建築物應自道路境界線退縮八公尺以上建築。
- （二）前目經公告之道路之寬度未達八公尺者，其退縮建築深度至少應為該道路之寬度。
- （三）農舍用地之主要聯絡道路為產業道路或農路、現有巷道者，建築物亦應自該聯絡道路境界線退縮四公尺以上建築。
- （四）上開各目以外，建築物應自建築用地境界線退縮二.五公尺以上建築。
- 九、集村興建農舍應配合農業經營整體規劃，符合自用原則，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施如附表。
- 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。
- 第九條 直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應同時副知該府農業單位建檔列管，做為爾後申請興建農舍資格條件該申請案件或申請移轉、變更審查時准駁之依據。

## 修正條文（草案）

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。

非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發建造執照後，直轄市、縣（市）主管建築機關應造冊列管。

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建造執照後，應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。

已領有農舍使用執照之農業用地，依申請變更使用執照程序刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，應符合下列規定。但農舍坐落之農業用地因變更為其他使用分區或使用地，且農舍已依法變更用途，或非屬農舍坐落之農業用地已變更為其他使用分區或使用地申請解除套繪管制者，不在此限：

- 一、申請人應檢附使用執照範圍內之所有土地權利證明文件。
- 二、農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島地區興建農舍者，不受零點二五公頃限制。
- 三、農舍應符合本辦法相關法令規定。

前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後，直轄市、縣（市）主管建築機關或其他主管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四項之註記登記。

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）主管機關或其他主管機關得撤銷其核定，主管建築機關或其他主管機關得撤銷其建築許可。（本項修正條文再釐清）

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。

第十一條 直轄市、縣（市）主管建築機關得依本辦法規定，訂定符合城鄉風貌及建築景觀之農舍標準圖樣。

採用農舍標準圖樣興建農舍者，得免由建築師設計。

第十一條之一 依本辦法經主管建築機關或其他主管機關核發農舍使用執照後，直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得應將農舍及其農業用地造冊列管。

經依法核發使用執照之農舍者，該農業用地應維持作農業使用，並由直

修正條文(草案)

轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關得邀集相關單位與農業專家小組定期檢查。經稽查未依規定使用者，由原核定機關通知限期改正，屆期不改正者，得廢止其許可，並通知主管建築機關及區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定處理。

直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關應將前二項辦理情形，於次年度二月前函報中央主管機關備查。

附表 集村興建農舍應設置之公共設施

修正條文		現行條文		說明
戶數	公共設施項目與設置標準	戶數	公共設施項目	
十棟以上 未滿三十 棟	<p>一、<u>基地內通路。</u></p> <p>二、<u>社區公共停車場：二十棟以下應至少設置二車位。超過二十棟未滿三十棟時，應至少設置三停車位。</u></p> <p>三、<u>公園綠地：以每棟6 m<sup>2</sup>計算。</u></p>	<p>十戶以上 未滿三十 戶</p>	<p>一、<u>每戶至少一個停車位</u></p> <p>二、<u>社區停車場</u></p> <p>三、<u>廣場</u></p>	<p>一、原第一款刪除，每車位移至第六條項下第一款增款「基地內通路」。</p> <p>二、明定社區公共停車場計算方式。</p> <p>三、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原第三款廣場。</p>

<p>三十棟以上未滿五十棟</p>	<p>一、<u>基地內通路。</u></p> <p>二、<u>社區公共停車場</u>：三十棟以上未滿四十棟時，應至少設置四車位。四十棟以上未滿五十棟時，應至少設置五車位。</p> <p>三、<u>公園綠地</u>：以每棟6m<sup>2</sup>計算。</p> <p>四、<u>廣場</u>：以每棟8.4m<sup>2</sup>計算。</p>	<p>三十戶以上未滿五十戶</p>	<p>一、<u>每戶至少一個停車位</u></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、新增第一款<u>基地通路</u>。</p> <p>二、<u>明定社區公共停車場、公園綠地、廣場之計算方式。</u></p> <p>三、<u>考量五十棟以下之集村環境其法定空地並不寬敞，兒童遊戲場應與公園綠地合併設置，爰刪除兒童遊戲場。</u></p>
		<p>五十戶以上</p>	<p>一、<u>每戶至少一個停車位</u></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>五、<u>閭鄰公園</u></p>	<p>五十戶以上應分區辦理變更，爰刪除規定。</p>



召開修正「農業用地興建農舍辦法」  
工作小組第 10 次研商會議會議簽到簿

時間：100 年 10 月 3 日(星期一)上午 9 時 30 分		
地點：營建署 601 會議室		
主席：許副署長文龍 <i>許文龍</i>		記錄：郭冠宏技正
出席單位	職稱	簽到處
法 務 部		
水 利 署		
環 保 署		請假
行政院農業委員會		請假
行政院農業委員會 水土保持局	<i>副總工程師</i>	<i>祝瑞敏</i>
	工程師	<i>黃秋萍</i>
行政院農業委員會 法規會		
本部法規會	研覈員	<i>沈子雲</i>

出席單位	職稱	出席人員
台北市政府	技士	蕭深聚
新北市政府	正工程師 職代辦賴	王冠豐 李冠儀 蘇麗梅
桃園縣政府	技士	徐利賢
新竹市政府		
新竹縣政府		黃治峰 陳永成
苗栗縣政府		
台中市政府	股長	賴俊呈 <sup>正工程師</sup> 陳厚全
彰化縣政府	技士 技士	張翠梅 陳駿瑜 <del>農業局請假</del>
南投縣政府		
雲林縣政府	股長	周太郎
嘉義市政府		
嘉義縣政府		
台南市政府		
高雄市政府	技士 課長	林佳濃 雷雅音 技士 賴利賢

出席單位	職稱	出席人員
屏東縣政府		黃之雙 謝維新
基隆市政府	科員	謝敏陽
宜蘭縣政府	技士	張崇瀚
臺東縣政府		
花蓮縣政府	技士 科員	鄭武勇 林鈺倍 魏事存
澎湖縣政府		
金門縣政府		
連江縣政府		
本部地政司		黃世芬 葉秋志
金門國家公園 管理處		
內政部中部辦公室		朱文彬
建築管理組		謝偉松 葉惠如

出席單位	職稱	出席人員
都市計畫組		陳林
國家公園組	專員	陳慶芳
本署綜合計畫組 陳組長繼鳴		
本署綜合計畫組 林副組長秉勳		許季
本署綜合計畫組 林專門委員世民		
本署綜合計畫組 張科長順勝		張順勝
本署綜合計畫組		楊修 郭新 郭新 郭新 九慶玲

附件2

檔 號：  
保存年限：

# 行政院農業委員會 函

地址：54044南投縣南投市中興新村光華路6號

承辦人：黃秋萍

電話：049-2347119

傳真：049-2394298

電子信箱：hcp07@mail.swcb.gov.tw

綜字第201卷

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國100年12月7日  
發文字號：農水保字第1000164948號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

電子  
文  
騎

主旨：有關修正「農業用地興建農舍辦法」工作小組第10次研商會議，請本會確認是否納入第一階段修正作業乙案，本會意見詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴署100年10月11日營署綜字第1002918438號函。
- 二、有關修正條文第4條區位之限制，依農業發展條例第18條第1項所定「不影響農業生產環境及農村發展」，並考量現行集村興建農舍多已屬一般住宅社區形態與使用，爰集村興建農舍所在區位應予高強度限制，並不得位於特定農業區，建議優先修法。
- 三、至於個別農舍之興建，基於農民經營農業與居住習慣考量，仍宜審慎，及修正條文第6條第2項第7款特定農業區申請個別農舍之高強度管制及第8條第1項第2款但書「但各起造人持有之農業用地位於特定農業區者，以於一般農業區興建集村農舍為限」等二項，本會將再審慎研議。

正本：內政部營建署

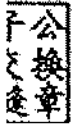
12.8



副本：本會企劃處、本會水土保持局

2013-12-08  
11:46:56

裝



訂



線

77

附件3

# 內政部營建署 函

機關地址：10556台北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：郭冠宏技正  
聯絡電話：(02)8771-2593  
電子郵件：ggh0617@cpami.gov.tw  
傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（第2科）

發文日期：中華民國101年1月16日

發文字號：營署綜字第1012901073號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關本部會同行政院農業委員會辦理「農業用地興建農舍辦法」修正作業，請查照。

說明：

- 一、本部會同行政院農業委員會辦理「農業用地興建農舍辦法」修正作業，近期陸續接受民眾與各地方政府相關修正建議意見，為利彙整各機關修正意見以召開本辦法工作小組第11次研商會議，爰如貴機關仍有擬提供「農業用地興建農舍辦法」修正意見，則請於101年1月18日前函送本署（電子檔案請傳送郭冠宏技正ggh0617@cpami.gov.tw），俾利憑辦。
- 二、貴機關有關「農業用地興建農舍辦法」修正意見，如逾上開期限送達本署，則納入第二階段修正作業研商。

正本：行政院農業委員會、行政院環境保護署、福建省連江縣政府、金門縣政府、5直轄市政府、15縣（市）政府、內政部地政司、內政部營建署中部辦公室、建築管理組、都市計畫組、國家公園組

副本：本署綜合計畫組（第2科）

# 署長 葉世文

本案依分層負責規定授權組室主管判發

裝

訂

線





附件 3 附表 各機關修正意見彙整表

機關來函	修正意見	條文修正處理情形
<p>1. 交通部公路總局 100 年 1 月 19 日路規劃字第 1000001902 號函 (詳附件 4)</p>	<p>1. 有關農舍與道路間之安全緩衝距離：省道公路部分，建請參照……「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」規定辦理。上開辦法第 3 條規定，以計畫道路用地為禁建範圍，經公路主管機關認為足以影響路基、行車安全及景觀，得劃為限建範圍。爰……相關條文建請維持「計畫道路」之用語，以配合上開禁建限建辦法之規定。至於建築基地與計畫道路境界線之距離，本局無意見。</p>	<p>因本辦法僅規範農舍建築物（牆面線）之退縮距離，並含括相關屬性之通路，爰第 9 條第 1 項第 8 款仍依原協商結論辦理。</p>
<p>2. 交通部運輸研究所 100 年 1 月 24 日運安字第 1000001011 號函 (詳附件 5)</p>	<p>有關道路使用管理法規之解釋係屬交通部權責，本所僅提法規之意見供參</p>	<p>因本辦法僅規範農舍建築物（牆面線）之退縮距離，並含括相關屬性之通路，爰</p>

	考。公路法第 59 條明列：「公路主管機關，為維護公路路基、行車安全及沿途景觀，對公路兩側公、私有建築物與廣告物，得商請當地縣（市）政府勘定範圍，公告禁止或限制建築及樹立，不受都市計畫土地使用分區管制之限制。」規定，請貴署參考。	仍依原與各地方政府協商結論辦理。
3. 行政院農業委員會 100 年 2 月 8 日農授 水保字第 1001865542 號函（詳 附件 6）	轉民眾建議「應訂落日條款（如 101 年實施）或修正後公布時間延後（如 5 月份公佈有 3 個月時間申辦）等事項」。	本次修正是否規範日出與日落條款，併提第 14 條（草案）討論。
4. 行政院農業委員會水 土保持局 100 年 2 月 11 日水保農字第 1001803495 號函（詳 附件 7）	配合耕地之坡度超越限度執行及後續督導疑義……集村興建農舍係將農舍興建之權利移轉至他宗農業用地上集合興建，原無興建農舍權利之土地，自不得參與集村興建農舍。爰建議貴署參考	農委會意見已納入第 7 條第 1 項第 7 款（草案），並供參考。

	前揭修正條文第 6 條內容，於第 8 條集村農舍修正條文中對應納入。	
5. 宜蘭縣政府 100 年 3 月 7 日府建管字第 1000020929 號函(詳附件 8)	民眾陳情案建議修正農業發展條例第 18 條第 4 項「本條例農業用地應確供農業使用；在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」一節，綜觀現有農地興建農舍所產生不合理或違規情形，對於小農舍現象，本府業於今(100)年元旦公告本縣農舍基層最小面積限制，又誠如民眾陳情所言，農舍係供農民長期生活居住之用，非供短期買賣炒作用途，其興建農舍滿五年始得移轉之限制，不應以農地於 89 年 1 月 28 日前後取得所興建農舍作區	1. 宜蘭縣政府建議 89 年 1 月 28 日前後取得所興建農舍作區，應一體適用滿五年始得移轉之限制，評估其效益應可降低投機情況並可導正田園地景乙節，涉農業發展條例第 18 條，爰請農委會納入第二階段修正作業參考。 2. 另該府建議分期興建與最小興建面積等意見已納入第 7 條第 1 項第 8 款(草案)，並供參考。

	分，應一體適用滿五年始得移轉之限制，評估其效益應可降低投機情況並可導正田園地景。	
6. 行政院農業委員會 100年7月22日農授水保字第 1000145496號函(詳 附件9)	有關卷附陳情民眾修正意見，涉本辦法原修正草案第二條、第三條之一有關「自有可供居住之建築物」、第六條規範特定農業區農舍用地面積不得超過一六五平方公尺等建議。	所提意見均已於第左列建議均於10次工作小組會議討論，結論暫納入第二階段再研議。
7. 內政部地政司100年 10月28日台地創十 字第1000000872號 函(詳附件10)	有關第9條(草案)之修正建議	本修正是否納入，併提第10條(草案)討論。
8. 高雄市政府100年11 月2日高市府鳳山農 務字第1001003272 號函(詳附件11)供 參。	建議於核發「使用執照」後，再予註記列管。	本建議業予歷次工作小組會議討論，為減少重複申請興建農舍案件，爰建議於核發「建造執照」時即列管，本函提供參考。
9. 宜蘭縣政府99年11 月18日府地開字第 0990167250號函(詳	建議第3條第3項所稱徵收，納入「區段徵收。」	本建議業予歷次工作小組會議討論，因區段徵收已有核配

附件 12)		「建築用地」之機制，有別於「一般徵收」，爰暫不納入，本函提供參考。
10. 新北市政府農業局 100 年 12 月 9 日北農牧字第 1001805069 號函（詳附件 13）	建議農舍違規使用得撤銷使用執照。	仍應回歸建築法考量，本辦法不另做特別規定。
11. 花蓮縣政府 100 年 12 月 12 日府建管字第 1000218086 號函（詳附件 14）	農舍申請歸類為農業設施管制。	請農委會納入第二階段併案考量。
12. 新竹市政府 100 年 12 月 16 日府建工字第 1000143502 號函（詳附件 15）	<p>3. 建議納入「農保」、「無房屋者」、「排富條款」等申請資格。</p> <p>4. 開挖基地範圍限制。</p> <p>5. 89 年 1 月 4 日前取得之農業用地應有申請門檻限制。</p>	<p>1. 有關申請資格限制與 89 年 1 月 4 日前取得之農業用地申請門檻限制，請農委會納入第二階段併案考量。</p> <p>2. 有關「開挖基地範圍限制」乙節，已於第 6 條第 1 項第 6 款至第 7 款規範製作基地配置圖、農舍用地面積檢討圖、農業經營用地面積檢討圖，以為審查依據。</p>

<p>13. 行政院農業委員會 101年1月3日農授 水保字第 1000181388號函(詳 附件16)。</p>	<p>有關農舍興建立法 目的。</p>	<p>提供參考。</p>
<p>14. 新北市政府農業局 101年1月4日北農 牧字第1011011973 號函(詳附件17)</p>	<p>小坪數農舍……建 議明定農舍興建應 於一定時間內取得 使用執照之規定及 一定規模以下之農 舍不得增建之規定。</p>	<p>意見已納入第7條 第1項第8款(草 案)，並供參考。</p>
<p>15. 本署建築管理組101 年1月20日有關解除 註記相關修正意見 (詳附件18)</p>	<p>有關變更起造人資 格限制與解除註記 規定。</p>	<p>請農委會併案考量。</p>

附件4

## 交通部公路總局 函

機關地址：10041臺北市中正區忠孝西路1段70號  
傳 真：23718247  
承辦人及電話：陳澄輝 02-23113456#8131  
電子信箱：chenghui@thb.gov.tw

受文者：內政部營建署

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國100年1月19日

發文字號：路規劃字第1000001902號

附件：

主旨：有關農舍與道路間之安全緩衝距離案，本局意見詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、依據 貴署100年1月11日營署綜字第1002900602號函辦理。
- 二、本案有關省道公路部分，建請參照交通部會銜內政部88年10月28日修正之「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」規定辦理。
- 三、上開辦法第3條規定，以計畫道路用地為禁建範圍，經公路主管機關認為足以影響路基、行車安全及景觀，得劃為限建範圍。爰此，本案「農業用地興建農舍辦法」現行第8條第1項第7款之修訂，相關條文建請維持「計畫道路」之用語，以配合上開禁建限建辦法之規定。至於建築基地與計畫道路境界線之距離，本局無意見。

正本：內政部營建署

副本：





B11775

## 交通部運輸研究所 函

機關地址：10548 台北市敦化北路 240 號  
聯絡人：喻世祥  
電話：(02)2349-6853  
電子郵件：ysh@iot.gov.tw

受文者：內政部營建署

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國 100 年 1 月 24 日

發文字號：運安字第 1000001011 號

附件：

主旨：貴署函詢有關農舍與道路間之安全緩衝距離案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴署 100 年 1 月 11 日營署綜字第 1002900602 號函辦理。
- 二、有關道路使用管理法規之解釋係屬交通部權責，本所僅提法規之意見供參考，合先敘明。
- 三、公路法第 59 條明列：「公路主管機關，為維護公路路基、行車安全及沿途景觀，對公路兩側公、私有建築物與廣告物，得商請當地縣（市）政府勘定範圍，公告禁止或限制建築及樹立，不受都市計畫土地使用分區管制之限制。」規定，請貴署參考。

正本：內政部營建署

副本：交通部路政司



營 建 署

附件 6

行政院農業委員會 函

機關地址：54044南投縣南投市中興新村光  
華路6號

綜合組 科

承辦人：田倚寧

電話：049-2347314

電子信箱：yining@mail.swcb.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國100年2月8日

發文字號：農授水保字第1001865542號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

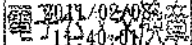
附件：如說明一 (301000000A0000000\_1865542A00\_ATTCH1.pdf)

主旨：有關高雄市小農舍增建相關法令疑義案，請查照。

說明：

- 一、依據立法委員鍾紹和國會辦公室100年1月26日傳真文件辦理（如附件）。
- 二、貴部與本會刻正研議「農業用地興建農舍辦法」修法，陳情人建議應訂落日條款（如101年實施）或修正後公布時間延後（如5月份公布有3個月時間申辦）等事項，敬請納入修法研參。

正本：內政部

副本：本會水土保持局 

電子公文



## 陳情概要

- 一、政府於 90 年發布農業用地興建農舍辦法，有關 750 坪以下小農地可興建農舍是爲了體恤小農地地主能有棲身之所，但近日報載農委會及營建署將於二月份公布，將限制小農舍增建，使小農舍新農民申請辦理增建措手不及，合法取得農地忍血本無歸
- 二、以宜蘭縣爲例當初一些外地人響應宜蘭縣政府號招歡迎新移民到宜蘭一些退休人口因經濟不充裕才選擇小坪數農地及農舍(建商才不會買小農地)準備將來來增建一切均合乎法令，大家非常放心因爲這是政府法令所保障
- 三、我們並不反對政府修正農地農用興建農舍辦法中，限制小農舍增建的修正但是應列落日條款或不溯及既往，讓百姓有時間申請，既能解決現存小農舍有礙景觀問題又能杜絕以後有小農舍的問題，是兩全其美方法，並不是以一道行政命令，以行政暴力方式趕盡殺絕的手段，抄家滅族方式殘殺新農民，畢竟這批新農民也是以畢生的積蓄辛苦血汗錢來置產
- 四、陳情訴求

- (1) 應訂落日條款(例如 101 年實施)
- (2) 修正後公佈時延後(例如五月份公佈有個三個月時間申辦)

陳情人 謝俊雄  
住 址 高雄市鳳山區中港二路 583 巷六號七樓  
電 話 (07)7536064  
0935092523  
0927691351

88

附件

## 行政院農業委員會水土保持局 函

機關地址：54044南投縣南投市中興新村光華路6號

承辦人：黃秋萍

電話：049-2347119

傳真：049-2394298

電子信箱：hcp07@mail.swcb.gov.tw

受文者：內政部營建署

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國100年2月11日

發文字號：水保農字第1001803495號

附件：

主旨：有關配合耕地之坡度超逾限度執行及後續督導疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴署100年2月8日營署綜字第1000005939號函。
- 二、查貴署刻正辦理之「農業用地興建農舍辦法」修正草案第6條第2項第6款：「農業用地屬山坡地，各坵塊平均坡度超過百分之三十者，不得計入申請興建農舍建築面積計算；其平均坡度計算方式依建築技術規則建築設計施工編第二百六十二條規定辦理。」又集村興建農舍之研訂意旨，係參酌引用土地發展權移轉之觀念，使所有權人間之土地使用權利，可透過農業用地興建農舍辦法之設計機制進行交換以集中興建，達到保護農業生產環境與確保環境品質之目的。因此，集村興建農舍係將農舍興建之權利移轉至他宗農業用地上集合興建，原無興建農舍權利之土地，自不得參與集村興建農舍。爰建議貴署參考前揭修正條文第6條內容，於第8條集村農舍修正條文中對應納入。

正本：內政部營建署

副本：本局農村建設組

89



附件 8

# 宜蘭縣政府 函

機關地址：26060 宜蘭市縣政北路1號  
承辦人：林志揚  
電話：03-9251000分機1331  
電子信箱：elng1305@mail.e-land.gov.tw

受文者：內政部營建署

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國100年3月7日

發文字號：府建管字第1000020929號

附件：

主旨：有關請本府基於地方農地利用與建築管理主管機關立場，就縣長電子信箱「狗籠農舍的法律疑惑與建議」表示意見1案，請 鑒核。

說明：

- 一、復貴署100年2月11日營署綜字第1000007319號函。
- 二、旨揭民眾陳情案建議修正農業發展條例第18條第4項「本條例農業用地應確供農業使用；在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」一節，綜觀現有農地興建農舍所產生不合理或違規情形，對於小農舍現象，本府業於今（100）年元旦公告本縣農舍基層最小面積限制，又誠如民眾陳情所言，農舍係供農民長期生活居住之用，非供短期買賣炒作用途，其興建農舍滿五年始得移轉之限制，不應以農地於89年1月28日前後取得所興建農舍作區分，應一體適用滿五年始得移轉之限制，評估其效益應可降低投機情況並可導正田園地景。

正本：內政部營建署

副本：

90





附件 9

## 行政院農業委員會 函

機關地址：54044南投縣南投市中興新村光華路6號

承辦人：黃秋萍

電話：049-2347119

傳真：049-2394298

電子信箱：hcp07@mail.swcb.gov.tw

受文者：內政部營建署

速別：最速件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國100年7月22日

發文字號：農授水保字第1000145496號

附件：

主旨：有關貴署函送林先生所提「農業用地興建農舍辦法」修法草案條文修正意見，請本會研提修法議題一案，考量本辦法草案因各界仍有諸多意見，建議林君意見併其他陳情人建議於下次研商會議或修法作業中一併討論，請查照。

說明：復貴署100年7月18日營署綜字第1000043116號函。

正本：內政部營建署

副本：本會水土保持局



綜合組 → 發表

## 申 請 書

受文者：內政部營建署

主 旨：茲為 貴署於日前提出修正「農業用地興建農舍辦法」公開說明，民等特提出修改該修正之建議，如後附六張建議修改條文及其說明，以便修改該辦法之參考，使得農民得以知法守法，否則造成守法困難，讓農民違建農舍，如早期林口特定區之限建，造成違章建物四處皆有之情況發生。懇請 貴署簡化該修正條文並顧及農民之權益，煩擾之處，不勝感激。

附 件：一. 建議修改後條文及說明 六張。



申請人：林旺濱

聯絡住址：桃園縣龜山鄉萬壽路二段九二八號

電 話：(03)3201238 或 3201149

中華民國 100 年 7 月 8 日

100. 7. 11



營建署：署收字 100-0043116

92

修正條文	現行條文	建議修改後條文
<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，<u>其資格應符合第三條第一項第四款至第六款規定，並經直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關核定。</u></p> <p>依前項申請興建農舍，應依本辦法規定辦理，本辦法未規定者得依都市計畫法省（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。</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>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，<u>其資格應符合第三條第一項第四款至第六款規定，並經直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關核定。</u></p> <p>依前項申請興建農舍，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，<u>並依本條例第十八條第五項規定遵守本辦法規定辦理。</u></p>
建議修改說明		
<p>一、依本條例第十八條第三項規定申請興建農舍，法律已明文規定：「…得依相關土地使用使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。」，故應先依該法律規定辦理。至於依本條例第十八條第五項規定授權中央主管機關製作之法令，亦應適用，但並非皆先應依本辦法規定辦理。雖說現行條文之「不受本辦法所定申請興建農舍相關規定之限制」，易引起誤解，誤認免依本辦法規定辦理，爰予刪除，而應列明法律規定之授權事項，爰增列「<u>並依本條例第十八條第五項規定遵守本辦法規定辦理</u>」以資明確，以免讓民眾產生誤認先適用法律授權之法令優於法律的混淆情事(法律位階混淆)。</p>		

修正條文	現行條文	建議修改後條文
<p>第三條之一 申請興建農舍之申請人，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得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、申請人或其配偶有自有可供居住之建築物。</p> <p>二、申請人五年內曾取得農舍建造執照者。</p>		<p>第三條之一 申請興建農舍之申請人，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得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、申請人或其配偶有自有農舍或距興建農舍兩公里內可供居住之建築物。</p> <p>二、申請人二年內曾取得農舍建造執照者。</p>
建議修改說明		
<p>一、雖言政府對無興建農舍必要之農民或炒作房地產投機客，有限制之必要。但不得影響需興建農舍需求之農民權益，且法律並無限制農民或其配偶有自有可供居住之建築物不得興建農舍。如需申請農舍之農地在宜蘭縣且由申請人耕作，申請人或其配偶有自有可供居住之建築物於新竹縣或高雄縣以供子女使用，請問不予許可興建農舍，有何道理？何況法律只限制「無自用農舍而需興建者」，爰建議修定「一、申請人或其配偶有自有農舍或距興建農舍農地兩公里內有可供居住之建築物。」為第一款規定以符立法意旨。</p> <p>二、經查有部分申請人申請農舍興建後隨即移轉他人，並再次申請農舍之情形，與農業發展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，應就炒作房地產之投機者做事適當限制，不得影響到無辜的農民，該部分應參考「特種貨物及勞務稅條例」立法相關意旨及約定，故建議修定「二、申請人二年內曾取得農舍建造執照者。」為第二款規定，直轄市、縣（市）主管機關得不予許可其興建農舍。</p>		

修正條文	現行條文	建議修改後條文
<p>第六條 <u>興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。</u></p> <p>興建農舍應注意事項如下：</p> <p>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……</p> <p>七、於特定農業區興建個別農舍，除應符合前六款規定外，並應依下列規定辦理：</p> <p>(一)農舍除依相關法規退縮外，應臨接既有通道。</p> <p>(二)農舍用地面積不得超過一百六十五平方公尺。</p> <p>十一、本辦法所稱農舍面積為興建農舍建築物之面積；農舍用地面積為農舍與該農舍使用所必須之機電設備、出入通路、污水處理設施、停車空</p>	<p>第六條 興建農舍應注意事項如下：</p> <p>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……</p>	<p>第六條 興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。</p> <p>興建農舍應注意事項如下：</p> <p>三、申請興建農舍之農業用地，扣除農舍面積後，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……</p> <p>七、於特定農業區興建個別農舍，除應符合前六款規定外，並應依下列規定辦理：</p> <p>(一)農舍除依相關法規退縮外，應臨接既有通道。</p> <p>(二)農舍面積不得超過一百六十五平方公尺。</p> <p>十一、本辦法所稱農舍面積為興建農舍建築物之面積。農業經營用地面積為供農業生產使用且為完整區塊之面積，並不得低於農業用地面積百分之九十。</p>

修正條文	現行條文	建議修改後條文
<p><u>間、排水溝、自來水受水池等相關附屬設施之垂直投影面積總和。農業經營用地面積為供農業生產使用且為完整區塊之面積，並不得低於農業用地面積百分之九十。</u></p>		
<p>建議修改說明</p>		
<p>上述修正條文已訂立「農業經營用地面積」為供農業生產使用且為完整區塊之面積，農舍與農舍附屬設施已排除於農業經營用地面積外，並不得低於農業用地面積百分之九十的非農用限制。而另創設「農舍用地面積」也是為管制非農用面積而設，此一名詞必會造成農民及建管機關審查困擾，例如機電設備為農用抽水設施之使用如何認定及面積、出入通路若為產業道路怎能算入農舍附屬設施、排水溝如使用埋設之涵管難道不能在上面種植農作物嗎？……等，故建議刪除「農舍用地面積」一名詞及規定，或將農舍用地面積逕改為農舍面積即可。如「七、於特定農業區興建個別農舍，除應符合前六款規定外，並應依下列規定辦理：……(二)農舍用地面積不得超過一百六十五平方公尺。」之修正條文規定，如興建個別農舍之通路為產業道路，則「農舍用地面積」勢必超過一百六十五平方公尺，而無法申請興建農舍，造成善良農民莫名損失。</p>		

修正條文	現行條文	建議修改後條文
<p>第七條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，<u>應依本辦法規定辦理，本辦法未規定者應依都市計畫法省（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。</u></p>	<p>第七條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，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>第七條 個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，<u>應依本條例與本辦法規定辦理，本條例未規定者應依都市計畫法省（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。</u></p>
建議修改說明		
<p>依本條例第十八條第三項規定申請興建農舍之相關規定，係本條例之規定，故建議修改為「……<u>應依本條例與本辦法規定辦理，本條例未規定者……</u>」較為周全。</p>		



修正條文	現行條文	建議修改後條文
<p>第九條 ………</p> <p><u>已領有農舍使用執照之農業用地，依申請變更使用執照程序刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，應符合下列規定。但農舍坐落之農業用地因變更為其他使用分區或使用地，且農舍已依法變更用途，或非屬農舍坐落之農業用地已變更為其他使用分區或使用地申請解除套繪管制者，不在此限：</u></p> <p>一、<u>申請人應檢附使用執照範圍內之所有土地權利證明文件。</u></p> <p><u>農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島……</u></p>		<p>第九條 ………</p> <p>已領有農舍使用執照之農業用地，依申請變更使用執照程序刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，應符合下列規定。但本條例修正前所申請興建之農舍，或農舍坐落之農業用地因變更為其他使用分區或使用地，且農舍已依法變更用途，或非屬農舍坐落之農業用地已變更為其他使用分區或使用地申請解除套繪管制者，不在此限：</p> <p>一、申請人應檢附使用執照範圍內之所有土地權利證明文件。</p> <p>二、農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島……</p>
建議修改說明		
<p>依本辦法第三條第一項第三款規定：「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。…」，係農業發展條例於 89 年修法後之規定，但修法前並無此項規定，依法律「不溯及既往」原則，本條例修法前興建之農舍仍應依本條例修法前不受農業用地零點二五公頃規範。故建議以<u>但書約定本條例修正前所申請興建農舍除外之規定</u>，以維護本條例修法前原已申請農舍之農民權益。</p>		



正本

檔 號：

附件 10

保存年限：

# 內政部地政司 書函

綜合組

機關地址：臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：袁世芬  
聯絡電話：04-22502207  
傳真電話：04-22502374  
電子信箱：sfyuan@land.moi.gov.tw

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國100年10月28日

發文字號：台地創十字第1000000872號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送「農業用地興建農舍辦法」修正草案第9條建議修正意見乙份，請查照。

說明：依據貴署100年10月11日營署綜字第1002918438號函送100年10月3日召開修正「農業用地興建農舍辦法」工作小組第10次研商會議紀錄壹、結論三辦理。

正本：本部營建署

副本：本司(中)(土地登記科、編定管制科)

## 內政部地政司

99

100 11 1

第一頁(共一頁)



營建署：署收字 100-0069242



## 農業用地興建農舍辦法修正草案第9條建議修正意見：

~~直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應同時副知該府農業單位建檔列管，做為爾後申請興建農舍資格條件該申請案件或申請移轉、變更審查時准駁之依據。~~

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。

非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，申請興建農舍經核發建造執照後，直轄市、縣（市）主管建築機關除應造冊列管外，應同時副知該管農業單位建檔列管，做為爾後審查申請興建農舍資格或移轉、變更之依據。

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建造執照後，應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土標示部其他登記事項欄註記。

已領有農舍使用執照之農業用地，農業用地已提供興建農舍並經核發使用執照者，依申請變更使用執照程序申請刪除超出農業用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制時，應符合下列規定。但農舍…用地申請解除套繪管制者，不在此限：

- 一、申請人應檢附使用執照範圍內所有土地權利證明文件。
- 二、農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島地區興建農舍者，不受零點二五公頃限制。
- 三、農舍應符合本辦法相關法令規定。

前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後，直轄市、縣（市）主管建築機關或其他主管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四三項之註記登記。

附件 1 檔 號：  
保存年限：

# 高雄市政府 函

地址：83001 高雄市鳳山區光復路2段132號  
承辦人：康琪翎  
電話：07-7995678#1875  
傳真：07-7439504

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國100年11月2日  
發文字號：高市府鳳山農務字第1001003272號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：書面資料1份(1003272A00\_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本府100年10月3日參加貴署召開修正「農業用地興  
建農舍辦法」工作小組第10次研商會議書面意見1份，請  
查照。

說明：

- 一、依據 貴署100年10月11日營署綜字第1002918438號函辦理。
- 二、隨文檢附本府工務局書面資料1份。

正本：內政部營建署

副本：高雄市政府工務局、本府農業局

2011-11-02  
11:03:11

電子公文



農地興建農舍辦法草案 10/3 高雄市政府工務局發言意見(藍色粗體):

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，其資格應符合第三條第一項第四款至第六款規定，且無第四條(註：同為不符情形，建議第三條之一併入第四條)不予許可或不得興建農舍之情形者，並經直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關核定。

依前項申請興建農舍，應依本辦法規定辦理，本辦法未規定者得依都市計畫法省(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。

第四條第三條之一 申請興建農舍之申請人，有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關得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、申請人或其配偶有自有可供居住之建築物。

二、申請人五年內曾取得農舍建造執照者。

第四條(第四條第二項) 申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不符農業發展條例第十八條第一項與第三項不影響農業生產環境及農村發展之規定，不得依本辦法申請興建農舍：

一、非都市土地特定農業區申請作為集村興建農舍坐落之農業用地。

二、非都市土地工業區、河川區與其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地、林業用地。

三、非都市土地森林區養殖用地。

四、非都市土地森林區農牧用地申請興建集村農舍。

五、都市計畫保護區申請興建集村農舍。

六、其他法令有禁止規定者。

第五條 起造人申請建築農舍，除依建築法之規定辦理外，應備具下列書圖文件，向直轄市、縣(市)主管建築機關或其他主管機關申請建造執照：

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、農舍用地面積、農舍面積、建蔽率、容積率、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。

二、主管機關依第三條規定核定之文件。



- 三、地籍圖謄本。
  - 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；及基地配置圖、農舍用地面積檢討圖，其比例尺不小於一千二百分之一。
  - 七、農業經營用地面積檢討圖，其比例尺不小於一千二百分之一。
  - 八、排水設計檢討圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。
  - 九、山坡地範圍內之農業用地，應檢附由建築師或相關專業技師簽證依建築技術規則規定檢討之農業用地坵塊平均坡度分析圖。
- 申請興建農舍之申請人如變更起造人應依第三條第一項規定經資格審查後辦理。

第九條 直轄市、縣(市)主管建築機關或其他主管機關於核發建造執照後，應同時副知該府農業單位建檔列管，做為爾後申請興建農舍資格條件該申請案件或申請移轉、變更審查時准駁之依據。

都市計畫地區之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關或其他主管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。

非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發使用建造執照後，直轄市、縣(市)主管建築機關或其他主管機關應造冊列管。(註：農舍興建完成係指申領使用執照)

前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關或其他主管機關於核發使用建造執照後，應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。(註：農舍興建完成申領使用執照後始有保存登記、土地謄本註記之必要)

已領有農舍使用執照之農業用地，依申請變更使用執照程序刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，應符合下列規定。但農舍坐落之農業用地因變更為其他使用分區或使用地，且農舍已依法變更改用途，或非屬農舍坐落之農業用地已變更為其他使用分區或使用地申請解除套繪管制者，不在此限：

- 一、申請人應檢附使用執照範圍內之所有土地權利證明文件。
- 二、農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島地區興建農舍者，不受零點二五公頃限制。
- 三、農舍應符合本辦法相關法令規定。

前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後，直轄市、縣（市）主管建築機關或其他主管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四項之註記登記。

附件12

# 宜蘭縣政府 函

機關地址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號  
承辦人：許進星  
電話：03-9251000分機1765  
電子信箱：hsing10588@mail.e-land.gov.tw

受文者：內政部營建署

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國99年11月18日

發文字號：府地開字第0990167250號

附件：

主旨：為鈞署研商修正「農業用地興建農舍辦法」工作小組會議，議題一所稱「徵收」擬將「區段徵收」排除適用範圍乙案，建請維持目前適用之規定，以保障該等土地所有權人權益，請鑒核。

說明：

- 一、依據鈞署99年11月8日營署綜字第0992921456號函辦理。
- 二、「人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。」為憲法第143條第1項所明定。土地徵收係國家因公共事業所之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以強制取得。查區段徵收為實施國家經濟政策、新設都市地域、舉辦國防設備或公用事業，於一定區域內之土地，重新分宗整理，而為全區土地之徵收，與一般徵收之差異，除地價補償原土地所有權人不願領取現金補償者，得申請以徵收後可建築用地折價抵付外，餘各項補償與一般徵收規定相同，本質上與一般徵收無異。
- 三、次查「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：一、依法被徵收。…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。」為農業用地興建農舍辦法第3條所明定，係為保障土地所有權人因政府興辦公共事業徵收其農業用地後，興建農舍之權益，惟旨開會議結論將「區段徵收」排除「徵收」之適用，影響區段徵收土地所有權人權益，建議維持目前適用規定，以保障該等土地所有權人權益，建請鈞署予以採納，並提下次會議討論。

正本：內政部營建署

副本：本府農業處、本府建設處、本府地政處

106



附件13

檔 號：  
保存年限：

# 新北市政府農業局 函

管 理

地址：220新北市板橋區中山路1段161號22樓

承辦人：蘇麗梅

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2978

傳真：(02)29686394

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國100年12月9日

發文字號：北農牧字第1001805069號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10021144216\_100D2073672.pdf)

主旨：函轉新北市政府地政局100年12月8日有關「農業用地興建農舍辦法」修正建議案，提供修正建議一則，請查照。

說明：依據新北市政府地政局100年12月8日北地管字第1001788366號函辦理。

正本：內政部營建署

副本：新北市政府地政局、新北市政府農業局農牧經營管理科

2011-12-09  
16:55:16

109

第1頁，共1頁

電子公文



營建署：署收字 100-0078633



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號23樓

承辦人：林桂郁

電話：本市境內1999、02-29603456 分機3363

傳真：02-29698464

電子信箱：AB4218@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府農業局

發文日期：中華民國100年12月8日

發文字號：北地管字第1001788366號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明（10021133218\_100D2072828.PDF，共1個電子檔案）

主旨：有關「農業用地興建農舍辦法」提供修正建議一案，如說明，請 查照。

說明：

- 一、復貴局100年12月6日北農牧字第1001770303號函。
- 二、「農業用地興建農舍辦法」修正草案第11條之1第2項規定：「農舍取得使用執照後，其農業用地應維持作農業使用，並由直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得邀集相關單位與農業專家組成稽查小組定期檢查。經稽核未依規定使用者，由原核定機關通知限期改正，屆期不改正者，得廢止其許可，並通知主管建築機關及區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定處理。」，先予敘明。
- 三、另依內政部94年5月18日台內營字第0940083304號函釋（詳附件）略以：「建築物使用如違反土地使用管制及其相關規定，已不符建築法73條第2項規定之要件，自無從依其規定辦理變更使用，並非屬上開建築法之適用範圍。」，依該解釋函令，農舍違規非屬建築法適用範圍，僅得由區域計畫主管機關依法裁罰，又農舍具合法使用執照，縱依區域計畫法裁罰後，仍不得拆除之。又農舍違規使用涉及農業、工務、地政等單位之權責，應有一致之標準作業



程序，是以，建議該「許可」應明確定義是否包含農地農用證明及使用執照。又具合法使用執照之農舍，經地政機關登記後，已具公示效力，該使用執照得否撤銷，亦請納入參考。

- 四、本案係內政部營建署行文新北市政府徵詢意見，故建請貴局彙整市府相關局室意見後，一併函復內政部營建署，至  
勿公誼。

正本：新北市政府農業局

副本：新北市政府地政局編定管制科

100/12/08  
14:20:12





副本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10017台北市徐州路5號

聯絡人：巢中丞

電話：(02)87712702

傳真：(02)87712709

受文者：本部營建署建築管理組

發文日期：中華民國94年5月18日

發文字號：台內營字第0940083304號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於開發商於乙種工業區以一般事務所或一般商業設施領得使用執照後，違規供住宅使用其適法性乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴國會辦公室94年4月6日謹立字第0504001號函辦理。
- 二、按都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定，都市計畫乙種工業區除供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用外，經縣（市）政府審查核准後，僅得供公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施（含一般事務所）使用。是都市計畫乙種工業區依上開細則規定不得為一般住宅使用，未來承購者如將核准以一般事務所或一般商業設施使用之建築物，提供作為住宅使用，已違反上開條文規定，應依都市計畫法第79條規定處理。
- 三、另按建築法第73條第2項前段規定略以「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組．．．應申請變更使用執照。」次查建築物使用類組及變更使用辦法第3條規定「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫

土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，應申請變更使用執照，並應依建築物變更使用原則表如附表二辦理。」揆其上開建築法規定之意旨，係指建築物變更原核定之使用類組，其變更後之使用類組為依法允許設置使用者，如有未依建築法第73條第2項規定要件、程序辦理變更使用執照，始違反該條之規定。本案於乙種工業區設置之建築物如變更為住宅使用，既已違反前揭細則規定，已不符建築法第73條第2項規定之要件，自無從依其規定辦理變更使用，並非屬上開建築法之適用範圍。

正本：立法院彭紹瑛委員國會辦公室

副本：本部法規委員會、本部中部辦公室（營建業務）、本部營建署都市計畫組、本部營建署公關室、本部營建署建築管理組、本部營建署建築管理組三科

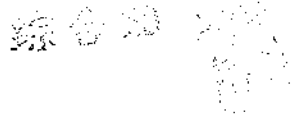
部長 蘇嘉全

附件 14

營 建 署

花蓮縣政府 函

機關地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號  
承辦人：鄭武鵬  
傳真：03-8235732  
電話：03-8230510  
電子信箱：wupon@hl.gov.tw



受文者：內政部

發文日期：中華民國100年12月12日  
發文字號：府建管字第1000218086號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

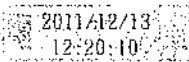
主旨：有關民眾陳情「盼有助於中央主管機關瞭解民間如何利用法律大開方便之門，司法機關調查農地申請使用及用水、用電申請等之違法，有效遏止農、建地違章建築，不再猖獗的違法興建使用」案，請查照。

說明：

- 一、復鈞部100年12月2日內授營綜字第10008104462號函。
- 二、本府針對「如何有效遏止農、建地違章建築，不再猖獗的違法興建使用」具體建議如下：
  - (一) 事前嚴格依法令審查建築執照。
  - (二) 取得使用執照後，針對建築使用主管單位應加以複查，對於新違章建築應立即執行違章建築拆除。
  - (三) 農舍申請歸類為農業設施管制，並由農政單位事權一致統一管理，申請建築許可前由申請人提送農業經營計畫書，經過農業審查程序始得申請興建，以符合農地農用之管制政策。

正本：內政部

副本：本府建設處建築管理科



縣長 傅山昆 其

電子公文

117

100 12 14





附件 15

檔 號：  
保存年限：

綜合組

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號  
承辦人：盧廷仲  
電話：03-5216121分機293  
電子信箱：01791@ems.hccg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國100年12月16日  
發文字號：府工建字第1000143502號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：無

主旨：有關「農業用地興建農舍辦法」，函囑本府研提修正意見  
乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 鈞部100年12月2日內授營綜字第10008104462號函。

二、有關旨揭事項，本府提供修正意見如下：

(一)依農業用地興建農舍辦法第3條第1項規定，申請興建農舍之申請人應為「農民」，其農民之定義應有具體解釋及判斷條件，如先決條件應參加「農保」實際從事農事生產，或所得資料之佐證。

(二)為社會公平起見及避免藉興建農舍之名，蓋豪宅之實炒作房地產，興建農舍之資格條件，依農業用地興建農舍辦法第3條第1項第4款規定，申請人無自用農舍者，更改為「無房屋者」。

(三)農舍之興建係為照顧農民及放置農具、種子、生產設施等，其資格應有排富條款，以維護社會公平及均富。

(四)依農業用地興建農舍辦法第6條第1項第3款規定，農舍興建限制面積為10%，其餘90%應農地農用，然申請人



裝

訂

線

電子公文



營建署·署收字 100-0080256



裝

訂

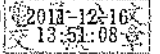
線

興建農舍之建築或水土保持之必要超限開挖基地部分應有具體審核機制，或明文規定限制超限開挖基地。

- (五)於農業發展條例修正前，即89年1月4日修正施行前取得農地者，其面積不受0.25公頃條件限制，建議仍應有最低面積之門檻條件。

正本：內政部

副本：本府產業發展處、地政處、行政處（列管字號100A12005）、工務處（建管科）



副本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10017台北市徐州路5號

聯絡人：樂中正

電話：(02)87712702

傳真：(02)87712709

受文者：本部營建署建築管理組

發文日期：中華民國94年5月18日

發文字號：台內營字第0940083304號

送別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於開發商於乙種工業區以一般事務所或一般商業設施領得使用執照後，違規供住宅使用其適法性乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴國會辦公室94年4月6日瑾立字第0504001號函辦理。
- 二、按都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定，都市計畫乙種工業區除供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用外，經縣（市）政府審查核准後，僅得供公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施（含一般事務所）使用。是都市計畫乙種工業區依上開細則規定不得為一般住宅使用，未來承購者如將核准以一般事務所或一般商業設施使用之建築物，提供作為住宅使用，已違反上開條文規定，應依都市計畫法第79條規定處理。
- 三、另按建築法第73條第2項前段規定略以「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組，應申請變更使用執照。」次查建築物使用類組及變更使用辦法第3條規定「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫

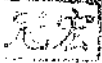
土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，應申請變更使用執照，並應依建築物變更使用原則表如附表二辦理。」揆其上開建築法規定之意旨，係指建築物變更原核定之使用類組，其變更後之使用類組為依法允許設置使用者，如有未依建築法第73條第2項規定要件、程序辦理變更使用執照，始違反該條之規定。本案於乙種工業區設置之建築物如變更為住宅使用，既已違反前揭細則規定，已不符建築法第73條第2項規定之要件，自無從依其規定辦理變更使用，並非屬上開建築法之適用範圍。

正本：立法院彭紹瑾委員國會辦公室

副本：本部法規委員會、本部中部辦公室（營建業務）、本部營建署都市計畫組、本部營建署公關室、本部營建署建築管理組、本部營建署建築管理組三科

部長 蘇嘉全





附件16

檔 號：  
保存年限：

# 行政院農業委員會 函

地址：54044南投縣南投市中興新村光華路6號

承辦人：黃秋萍

電話：049-2347119

傳真：049-2394298

電子信箱：hcp07@mail.swcb.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國101年1月3日

發文字號：農授水保字第1000181388號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

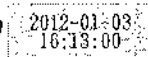
主旨：有關新北市政府農業局函為「農業用地興建農舍辦法」修正建議案，本會意見如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴署100年12月19日營署綜字第1000078633號函。
- 二、揆諸農舍興建之立法目的，係以從事農業使用為目的並不破壞農業生產環境前提下，始得申請興建農舍供農業經營者作居住使用，其與一般住宅性質不同，爰興建農舍之該宗農業用地之農舍以外之土地應維持作農業使用，至農舍部分並應依原核定目的使用，並符合非都市土地使用管制規則第6條附表一之農舍許可使用細目，先予敘明。
- 三、至建議中涉及農業用地作農業使用證明相關事宜，因該證明係審核農民資格條件時應檢附證明文件之一，其申請或廢止，應循「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」規定辦理。

正本：內政部營建署

副本：新北市政府農業局、本會企劃處、本會法規會、本會水土保持局



119





檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府農業局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號22樓

承辦人：蘇麗梅

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2978

傳真：(02)29686394

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國100年12月9日

發文字號：北農牧字第1001805069號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

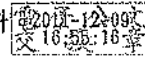
附件：如主旨(10021144216\_100D2073672.pdf)

主旨：函轉新北市政府地政局100年12月8日有關「農業用地興建農舍辦法」修正建議案，提供修正建議一則，請查照。

說明：依據新北市政府地政局100年12月8日北地管字第1001788366號函辦理。

正本：內政部營建署

副本：新北市政府地政局、新北市政府農業局農牧經營管理科



新北市政府  
農業局  
農牧經營管理科

118

第1頁，共1頁

電子公文





檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號23樓

承辦人：林桂郁

電話：本市境內1999、02-29603456 分機3363

傳真：02-29698464

電子信箱：AB4218@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府農業局

發文日期：中華民國100年12月8日

發文字號：北地管字第1001788366號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明（10021133218\_100D2072828.PDF，共1個電子檔案）

主旨：有關「農業用地興建農舍辦法」提供修正建議一案，如說明，請 查照。

說明：

- 一、復貴局100年12月6日北農牧字第1001770303號函。
- 二、「農業用地興建農舍辦法」修正草案第11條之1第2項規定：「農舍取得使用執照後，其農業用地應維持作農業使用，並由直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關得邀集相關單位與農業專家組成稽查小組定期檢查。經稽核未依規定使用者，由原核定機關通知限期改正，屆期不改正者，得廢止其許可，並通知主管建築機關及區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定處理。」，先予敘明。
- 三、另依內政部94年5月18日台內營字第0940083304號函釋（詳附件）略以：「建築物使用如違反土地使用管制及其相關規定，已不符建築法73條第2項規定之要件，自無從依其規定辦理變更使用，並非屬上開建築法之適用範圍。」，依該解釋函令，農舍違規非屬建築法適用範圍，僅得由區域計畫主管機關依法裁罰，又農舍具合法使用使照，縱依區域計畫法裁罰後，仍不得拆除之。又農舍違規使用涉及農業、工務、地政等單位之權責，應有一致之標準作業



程序，是以，建議該「許可」應明確定義是否包含農地農用證明及使用執照。又具合法使用執照之農舍，經地政機關登記後，已具公示效力，該使用執照得否撤銷，亦請納入參考。

四、本案係內政部營建署行文新北市政府徵詢意見，故建請貴局彙整市府相關局室意見後，一併函復內政部營建署，至  
鈞公誼。

正本：新北市政府農業局

副本：新北市政府地政局編定管制科

100/12/08  
14:20:12

裝

訂



附件12

檔 號：101-010201/08  
保存年限：5年

## 新北市政府農業局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號22樓

承辦人：蘇麗梅

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2978

傳真：(02)29686394

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國101年1月4日

發文字號：北農牧字第1011011973號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1012028735\_101D2001976.pdf)

主旨：函轉新北市政府城鄉發展局101年1月2日有關「農業用地興建農舍辦法」修正建議案，提供修正建議一則，請查照。

說明：依據新北市政府城鄉發展局101年1月2日北城開字第1001789787號函辦理。

正本：內政部營建署

副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府農業局農牧經營管理科

2012-01-04  
15:08:22

101. 1. -4







檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府城鄉發展局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：陳淵明

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7026

傳真：(02)22728033

電子信箱：AA7673@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府農業局

發文日期：中華民國101年1月2日

發文字號：北城開字第1001789787號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函請提供「農業用地興建農舍辦法」修正建議乙案，復請查照。

說明：

- 一、依貴局100年12月6日北農牧字第1001770303號函轉內政部100年12月2日內授營綜字第10008104462號函辦理。
- 二、為避免利用「農業用地興建農舍辦法」規定先興建小坪數農舍，出售後再擴建豪華農舍現象，建議明定農舍興建應於一定時間內取得使用執照之規定及一定規模以下之農舍不得增建之規定。

正本：新北市政府農業局

副本：新北市政府城鄉發展局

101707703  
09:16:53

122

第1頁 共1頁

機關收文 101/01/03



1011011973



有關新聯成地政服務中心函為「農業用地興建農舍辦法」修正建議案，有關變更起造人、解除註記等修正意見乙節，本組意見如下，請卓參：

- 一、有關修正草案第 5 條：「…申請興建農舍之申請人如變更起造人應依第三條第一項規定辦理。」是否增訂但書規定：「但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」或本組前建議文字：「但已領得農舍建造執照且在施工中因繼承而變更起造人者，則不在此限。」，因涉及農業發展條例第 18 條有關起造人資格之適用，係屬行政院農業委員會權責，建請洽該會表示意見。
- 二、有關修正草案第 9 條第 2 款：「農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於 0.25 公頃。…」建議刪除乙節，有關「農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人」規定，僅係重申農業發展條例第 18 條第 4 項：「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；，…」，即農舍與農舍坐落土地應為同一所有權人。至是否限制解除套繪後農地面積不得小於 0.25 公頃部分，涉及同草案第 3 條農業發展條例修正施行後取得之農地面積應在 0.25 公頃以上始得申請興建農舍之規定，及農業發展條例修正施行前取得之農地領有農舍使用執照擬，申請解除套繪後之農地面積是否亦應達 0.25 公頃以上，因涉及農地之利用管理，建請洽行政院農業委員會表示意見。



# 新聯成地政服務中心 函

地址：807 高雄市三民區清華街 62 號 4 樓

聯絡人：郭永元

電話：07-3856563 / 0921678625

綜合組  
趙元

受文者：營建署

發文日期：中華民國 101 年 1 月 2 日

發文字號：新字第 1010102 號

附 件：如說明

主 旨：

為「農業用地興建辦法」修正草案建議事項。

說 明：

- 一、茲因本修正草案部分條文與農舍諸多申請程序（或實務）脫節，若經公告恐非但無法解決問題，且更增以後實行困難。
- 二、本草案立意雖佳，但因攸關農地流通及市場價格，故應有完整之配套措施，才不致倒果為因，影響民眾權益。
- 三、建議事項，詳如附件之建議事項。

副本：行政院農委會

負責人郭永元

124

101. 1. 15



營建署：署收字 101-0001060

# 「農業用地興建農舍辦法」修正草案～建議事項參考

建議人：新聯成不動產服務中心

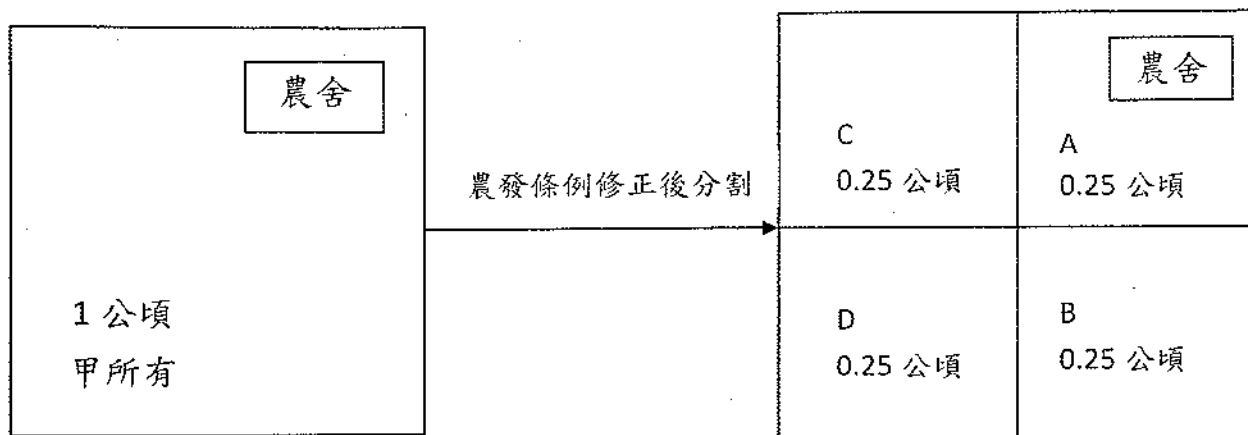
負責人：郭永元 0921678625

修正草案條文	建議事項	理由說明
<p>第三條 依本條例… 六、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五十萬元者。</p>	<p>本條文第一項第六款擬對農民資格作實質審查，應同時訂定更明確且完整的審查標準(如審查作業要點)，以符合行政程序法第五條、行政行為之內容應明確規定。</p>	<p>台灣農民因土地面積狹小故大多為兼農業(因專業農不定可賴以維生)，故對「農民」資格作實質審查前應先有完整的審查執行配套。</p>
<p>第三條之一 申請人興建農舍… 一、申請人或其配偶有自有可供居住之建築物。</p>	<p>農發條例第18條第1項及第3項皆有明文規定：「無自用農舍而需興建」，且各公所亦早有無自用農舍證明之申請程序，故本款文字訂定前因先修訂農舍興建辦法第18條「無自用農舍」相關文字。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依憲法及中央標準法規定：行政命令抵觸法律者，無效。</li> <li>2. 何謂「自有可供居住之建築物」定義不明。</li> </ol>
<p>第五條 起造人申請建築農舍… 申請興建農舍之申請人如變更起造人應依第三條第一項規定辦理。</p>	<p>本條款應比照農發條例第18條第二項但書規定：因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。</p>	<p>若無但書例外規定，則將衍生以下問題，而影響民眾之合法權益： 例如：農發條例修正前取得之舊農地其申請農舍之土地面積可能只有0.1公頃，而農舍興建一半卻發生繼承或法拍情事，若無此例外規定，則將影響到繼承人或拍定人(雖取得法院移轉證明書，仍無法變更起造人?)之合法權益。</p>
<p>第六條 申請建築農舍之農業用地，應指示(定)建築線</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物申請建照有關建築線及私設通路建管相關法規皆有明確</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應指定建築線道路於都市土地為都市計畫道路或現有巷道。於非</li> </ol>

<p>或臨接既有通道。但情況特殊，經直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關同意者，不在此限。</p>	<p>規定，於此不宜再贅定，徒生審查認定困擾。</p> <p>2. 何謂「既有通道」？ 建管法規無此名詞。</p>	<p>都市土地者為省、縣、鄉道或現有巷道。</p> <p>2. 綜上，私設通路（含私設農路），不得指定建築線，而農地以私設農路通行者，佔大部分，依本款規定，經依法取得農路容許使用同意書者，仍無法申請農舍，太不合理，又影響合法權益甚鉅，必遭民怨。</p>
<p>十一、本辦法所稱農舍面積為興建農舍建築物之面積；農舍用地面積為農舍與該農舍使用所必須之機電設備、出入通路、汙水處理設施、停車空間、排水溝、自來水受水池等相關附屬設施之垂直投影面積總和。農業經營用地面積為供農業生產使用且為完整區塊之面積，並不得低於農業用地面積百分之九十。</p>	<p>本條款將出入通路（私設農路）及排水溝納入10%農舍用地面積不合理，應於草案刪除。</p>	<p>實務上，私設通路之寬度合理規劃大約為4~6公尺寬，排水溝約1~1.5公尺，若列入農舍用地面積10%計算，則農舍建築面積所剩無幾，如何興建農舍？</p>
<p>第九條 二、農舍與經刪除超出農舍用地面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地後之農業用地應為同一所有權人，且面積不得小於零點二五公頃。但離島地區興建農舍者，不受零點二五公頃限制。</p>	<p>本條款應於草案刪除。</p>	<p>1. 非毗鄰農地得提供興建農舍為省政府時代遺留下來之問題，應予合理解決，本條款非但未解決問題，反而製造更多的問題與糾紛。</p> <p>2. 原因如圖解。</p>

## ※ 農地提供興建解除套繪圖解參考

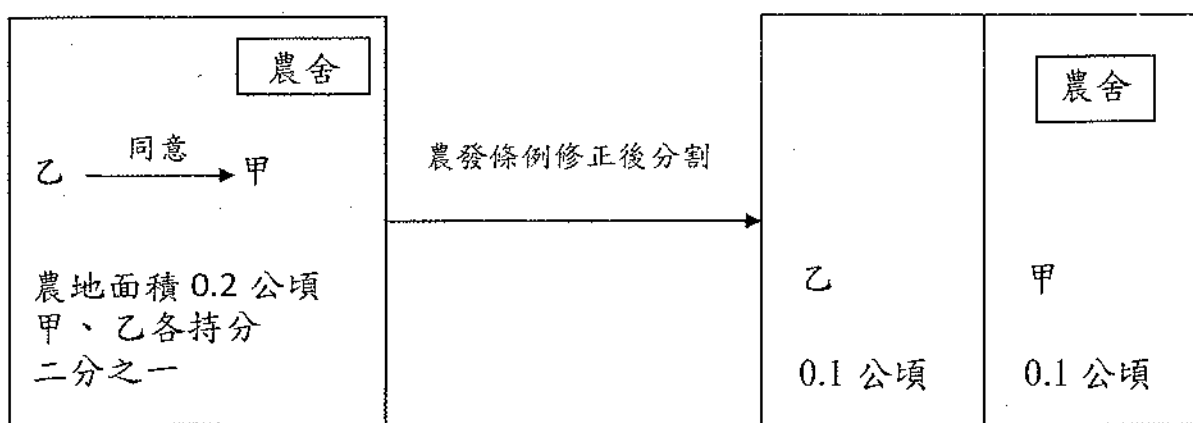
例 1：甲所有耕地 1 公頃興建農舍分割示意圖：



註：耕地分割本應達 0.25 公頃，且坐落基地與農舍本應隨同

移轉，故根本無須於此再規定。

例 2：農發條例修正前，甲乙各持分二分之一共有農地，乙同意甲興建農舍所衍生解除套繪列管之問題：



◎依本款規定，甲依法分割因未達 0.25 公頃卻無法解除列管

套繪，試問其合法權益何在？