

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

金門縣金城鎮民權路226巷4弄22號4樓

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：林福緯
電話：(082)318823 #62379
傳真：082-322335
電子信箱：wen336773@mail.kinmen.gov.tw

受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國106年7月17日

發文字號：府建農字第1060053823號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：函轉內政部有關宣導農舍興建後移轉造成消費糾紛爭議乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部106年6月26日內授中辦字第1061304655號函暨行政院農業委員會106年7月5日農授水保字第1060224321號函辦理。
- 二、查旨案為監察院察覺民眾農舍興建後移轉等相關疑義於106年4月6日院台財字第1062230182號函所提審核意見函請內政部及行政院農業委員會，略以：「未能積極運用定期業務檢查或其他管道(如：公會舉辦之會議或訓練)，瞭解相關業者是否有假借農業設施或農舍之名，行銷售建案之實等具爭議性案件，並適時進行宣導1節」，為避免不動產經紀業者等於農地或農舍買賣過程傳達資訊不正確，後續移轉導致民眾財產損失之糾紛，合先敘明。
- 三、經彙整爭議性案件如下：
 - (一)已取得建築使用執照，民眾交付尾款未依約履行。
 - (二)未善盡職責提供民眾農舍移轉錯誤資訊。
 - (三)外觀變更設計未告知民眾，後續產生買賣合約糾紛。
 - (四)建案有違法之實未盡責說明，事後轉嫁消費者致權益損失。
 - (五)建案未興建先行銷售，續變更起照人與農民資格不符。
 - (六)未依土地使用管制規定於農舍違法營業。
- 四、依據「農業用地興建農舍辦法」(以下簡稱本辦法)農民資格變更及農舍移轉相關規定如下：
 - (一)農舍應依經營計畫書從事農業經營，查未依規定(違法增建)使用者，經本辦法第15條程序查處仍未改善者得廢止農民資格。
 - (二)農舍取得建築使用執照五年後，建物及農地(集村農舍配

合耕地)所有權應並同移轉。

- (三)農舍變更設計(含排水計畫)，應先取得相關土地所有權人同意。
- (四)農舍變更起照人，應變更土地所有權人併同申請農民資格。
- (五)農舍已有違法之實應買賣過程中善盡告知購買人並於交屋前回復農業使用。
- (六)依本縣土地使用分區管制規定農舍不得設立營業場所。
- (七)上述農舍違規行涉及違法增建者、開業罰則如下：

- 1、依建築法第25條規定:建築物未經本府建築機關審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除，查有違規實情續依建築法第86條規定再次勒令停工，如仍未經許可擅自復工，本府將依建築法第93條及違章建築處理辦法之規定，移請強制拆除並移送法辦。
- 2、依都市計畫法第79條規定:違反本縣土地使用分區管制要點，本府或鄉、鎮公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。按次裁罰仍未改善者，依法移送強制執行。

五、隨文檢附內政部106年6月26日內授中辦字第1061304655號函及行政院農業委員會106年7月5日農授水保字第1060224321號函，請貴會配合上開規定加強宣導確保消費者權益，如有疑問請逕洽本府建設處農林科。

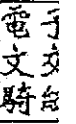
正本：金門縣商業會、福建金門馬祖地區建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、金門縣不動產開發商業同業公會、金門縣土木包工商業同業公會
副本：金門縣地政局、本府建設處

縣長 陳福海

本案依分層負責規定授權業務主管決行

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香
聯絡電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw



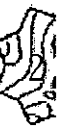
受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國106年6月26日
發文字號：內授中辦地字第1061304655號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於監察院函，行政院農業委員會及本部未積極督導管考地方政府，加強稽查及取締農舍及其農業用地違規使用，致嚴重破壞農業生產環境及妨礙農村發展1案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會106年4月19日農授水保字第1061855992號函辦理。
- 二、有關行政院農業委員會函轉監察院106年4月6日院台財字第1062230182號函所提審核意見略以：未能積極運用定期業務檢查或其他管道(如：公會舉辦之會議或訓練)，瞭解相關業者是否有假借農業設施或農舍之名，行銷售建案之實等具爭議性案件，並適時進行宣導1節，為避免不動產經紀業者於農地或農舍買賣過程，未盡執業責任，傳遞錯誤信息，將後續違規與糾紛責任轉嫁予消費者，請各直轄市政府地政局、縣(市)政府配合農業主管機關，加強對該業者進行宣導或業務檢查，以瞭解相關業者是否有假借農業設施或農舍之名，行銷售建案之實等具爭議性案件。
- 三、副本抄送行政院農業委員會，請轉知所屬農業主管機關於



地價科 106/06/26 10:49



1060050569

無附件

查處農舍或農地違規使用時，倘發現不動產經紀業者於農地或農舍買賣過程，未盡執業責任，傳遞錯誤信息(如假借農業設施或農舍之名，行銷售建案之實)，請通知不動產經紀業主管機關並會同辦理業務檢查，以確保消費者權益。

正本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府

副本：行政院農業委員會、本部地政司【土地使用編定管制科、不動產交易科】

電
交
10
換
44
章

裝

訂



線

行政院農業委員會 函

地址：54044南投市中興新村光華路6號
電話：049-2347316
傳真：049-2394298
電子信箱：lcliu7@mail.swcb.gov.tw
承辦人：劉力嘉

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國106年07月05日
發文字號：農授水保字第1060224321號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關為避免不動產經紀業者或地政士等假借農業設施或農舍之名，行銷售建案之實等具爭議案件一案，請查照。

說明：

- 一、依據內政部106年6月26日內授中辦地字第1061304655號函（諒達）辦理。
- 二、內政部已函請地方地政機關配合農業主管機關加強對業者進行宣導或業務檢查，以瞭解相關業者是否有假藉農業設施或農舍之名，行銷售建案之實等具爭議性案件。
- 三、倘貴府審查申請興建農舍案件或辦理已興建農舍及其農業用地稽查時，發現不動產經紀業者或地政士於農地或農舍買賣過程，未盡執業責任，傳遞錯誤訊息，請通知不動產經紀業主管機關以茲導正，以確保消費者權益。
- 四、依據農業用地興建農舍辦法第2條第3項規定「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」，及同辦法第15條第2項規定「直轄市、縣（市）政府或其他主管機關為加強興建農舍之農業

建設處 106/07/05 14:52



1060053645 無附件





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105年行政院農業委員會暨內政部督導縣（市）政府農舍稽查案件辦理情形，發現各直轄市、縣（市）政府多有地政單位未會同審查與稽查情事，副本抄送內政部，請督飭積極辦理。

正本：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、桃園市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府

副本：內政部、本會企劃處、本會水土保持局

2017-07-05
14:40:21

訂



線