

中華民國 110 年 11 月版

# 農舍興建管理 解釋函令彙編



內政部營建署  
Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior

# 農舍興建管理相關解釋函令彙編 目錄

農業發展條例	1
農業用地興建農舍辦法	15
函文類別檢索	
<b>第一章 有關土地使用分區相關規定</b>	
第一節 有關土地使用分區	21
第二節 有關土地使用分區合併	23
第三節 有關國家公園土地使用分區規定	25
<b>第二章 有關土地所有權及範圍計算相關規定</b>	
第一節 有關土地取得方式	27
第二節 有關一宗基地認定	28
第三節 有關土地同意書	30
第四節 有關法定空地及建蔽率	31
<b>第三章 有關農舍建築線申請相關規定</b>	
第一節 有關興建農舍申請建築線	37
第二節 有關興建農業生產必要設施申請建築線	41
<b>第四章 有關申請人資格相關規定</b>	
第一節 有關農舍申請人身份	43
第二節 有關變更起造人規定	52
第三節 有關原住民申請農舍規定	57
第四節 有關共有農地及戶籍登記規定	59
第五節 有關申請執照及應檢附文件規定	64
<b>第五章 有關農舍設計相關規定</b>	
第一節 有關農舍興建圍牆	69
第二節 有關農業用地興建農舍面積比例	71
第三節 有關污水處理設施及放流水	84
第四節 其他法令規定	87
第五節 有關以集村方式興建農舍	108
<b>第六章 有關農舍使用管理相關規定</b>	
第一節 有關農地登記及門牌規定	139
第二節 有關使用類組規定	146
第三節 有關套繪規定	154
第四節 其他法令規定	183

## 第七章 其他

第一節	有關無自用農舍證明規定·····	187
第二節	有關免申請建築執照規定·····	190
第三節	有關申請程序規定·····	192
第四節	有關農業設施申請·····	193
第五節	其他相關·····	201

### 【附錄】

附錄一、停止適用函令·····	附錄 1-1
附錄二、解釋函令索引表·····	附錄 2-1

## 農業發展條例

中華民國 105. 11. 30 總統華總一義字第 10500146901 號函修正發布

第一章 總則	
第一條	為確保農業永續發展，因應農業國際化及自由化，促進農地合理利用，調整農業產業結構，穩定農業產銷，增進農民所得及福利，提高農民生活水準，特制定本條例；本條例未規定者，適用其他法律之規定。
第二條	本條例所稱主管機關：在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
第三條	<p>本條例用辭定義如下：</p> <p>一、農業：指利用自然資源、農用資材及科技，從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒之事業。</p> <p>二、農產品：指農業所生產之物。</p> <p>三、農民：指直接從事農業生產之自然人。</p> <p>四、家庭農場：指以共同生活戶為單位，從事農業經營之農場。</p> <p>五、休閒農業：指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。</p> <p>六、休閒農場：指經營休閒農業之場地。</p> <p>七、農民團體：指農民依農會法、漁會法、農業合作社法、農田水利會組織通則所組織之農會、漁會、農業合作社及農田水利會。</p> <p>八、農業企業機構：指從事農業生產或農業試驗研究之公司。</p> <p>九、農業試驗研究機構：指從事農業試驗研究之機關、學校及農業財團法人。</p> <p>一〇、農業用地：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：</p> <p>（一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>一一、耕地：指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。</p> <p>一二、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</p>

	<p>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。</p> <p>一三、農產專業區：指按農產別規定經營種類所設立，並建立產、製、儲、銷體系之地區。</p> <p>一四、農業用地租賃：指土地所有權人將其自有農業用地之部分或全部出租與他人經營農業使用者。</p> <p>一五、委託代耕：指自行經營之家庭農場，僅將其農場生產過程之部分或全部作業，委託他人代為實施者。</p> <p>一六、農業產銷班：指土地相毗連或經營相同產業之農民，自願結合共同從事農業經營之組織。</p> <p>一七、農產運銷：指農產品之集貨、選別、分級、包裝、儲存、冷凍（藏）、加工處理、檢驗、運輸及交易等各項作業。</p> <p>一八、農業推廣：指利用農業資源，應用傳播、人力資源發展或行政服務等方式，提供農民終身教育機會，協助利用當地資源，發展地方產業之業務。</p>
第四條	<p>為期本條例之有效實施，政府各級有關機關應逐年將有關工作，編列年度施政計畫及預算，積極推動。</p> <p>前項預算，應由中央政府配合補助。</p>
第五條	<p>主管機關為推動農業經營管理資訊化，辦理農業資源及產銷統計、分析，應充實資訊設施及人力，並輔導農民及農民團體建立農業資訊應用環境，強化農業資訊蒐集機制。</p> <p>鄉（鎮、市、區）公所應指定專人辦理農業資源及產銷資料之調查、統計，層報該管主管機關分析處理。</p>
第六條	<p>主管機關為執行保護農業資源、救災、防治植物病蟲害、家畜或水產動植物疾病等特定任務時，得指定人員為必要之措施。</p>
第七條	<p>為強化農民團體之組織功能，保障農民之權益，各類農民團體得依法共同設立全國性聯合會。</p>
<p><b>第二章 農地利用與管理</b></p>	
第八條	<p>主管機關得依據農業用地之自然環境、社會經濟因素、技術條件及農民意願，配合區域計畫法或都市計畫法土地使用分區之劃定，擬訂農地利用綜合規劃計畫，建立適地適作模式。</p> <p>前項完成農地利用綜合規劃計畫地區，應至少每五年通盤檢討一次，依據當地發展情況作必要之修正。</p>
第八條之一	<p>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</p>

	<p>施之審查規範。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
第九條	<p>中央主管機關為維護農業發展需要，應配合國土計畫之總體發展原則，擬定農業用地需求總量及可變更農地數量，並定期檢討。</p>
第九條之一	<p>為促進農村建設，並兼顧農業用地資源有效利用與生產環境之維護，縣（市）主管機關得依據當地農業用地資源規劃與整體農村發展需要，徵詢農業用地所有權人意願，會同有關機關，以土地重劃或區段徵收等方式，規劃辦理農業用地開發利用。前項農業用地開發利用之規劃、協調與實施方式及其他相關事項，由中央主管機關會商有關機關定之。</p>
第十條	<p>農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意；其變更之條件、程序，另以法律定之。</p> <p>在前項法律未制定前，關於農業用地劃定或變更為非農業使用，依現行相關法令之規定辦理。</p>
第十一條	<p>（刪除）</p>
第十二條	<p>第十條第一項用地之變更，應視其事業性質，繳交回饋金，撥交第五十四條中央主管機關所設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。</p> <p>各目的事業相關法令已明定土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金者，其繳交及使用，依其法令規定辦理。但其土地如係農業用地，除本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已收繳者，得免予撥交外，各相關機關應將收繳之金錢或代金之二分之一依前項規定辦理。</p> <p>前二項有關回饋金、金錢或代金之繳交、撥交與分配方式及繳交基準之辦法，由中央主管機關會商相關機關定之。</p> <p>第十條第一項用地之變更，有下列情形之一者，得免繳交回饋金：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、政府興辦之公共建設及公益性設施。</li> <li>二、政府興辦之農村建設及農民福利設施。</li> <li>三、興辦之建設、設施位於經濟部公告為嚴重地層下陷地區，或中央主管機關所定偏遠、離島地區。</li> </ol>

第十三條	地政主管機關推行農地重劃，應會同農業及水利等有關機關，統籌策劃，配合實施。
第十四條	(刪除)
第十五條	主管機關對於集水區之經營管理，應會同相關機關作整體規劃。對於水土保持、治山防災、防風林、農地改良、漁港、農業專用道路、農業用水、灌溉、排水等農業工程及公共設施之興建及維護應協調推動。
第十六條	<p>每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。</p> <p>二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。</p> <p>三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。</p> <p>四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。</p> <p>五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。</p> <p>六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。</p> <p>七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。</p> <p>前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。</p>
第十七條	本條例修正施行前，登記有案之寺廟、教堂、依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體，其以自有資金取得或無償取得而以自然人名義登記之農業用地，得於本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行後一年內，更名為該寺廟、教堂或依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體所有。
第十八條	<p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。</p> <p>前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。</p> <p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。</p> <p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。</p>

	<p>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；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。</p> <p>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。</p> <p>主管機關對以集村方式興建農舍者應予獎勵，並提供必要之協助；其獎勵及協助辦法，由中央主管機關定之。</p>
<p>第十九條</p>	<p>為確保農業生產環境，避免地下水及土壤污染，影響國民健康，農業用地做為廢棄物處理場（廠）或污染性工廠等使用，應依環境影響評估法，進行環境影響評估。</p> <p>農業用地設立廢棄物處理場（廠）或污染性工廠者，環境主管機關應全面普查建立資料庫，廢棄物處理場（廠）或工廠設立者應於廢棄物處理場（廠）或污染性工廠四周，設立地下水監控系統，定期檢查地下水或土壤是否遭受污染，經監控確有污染者，應依照土壤及地下水污染整治有關限制土地使用、賠償、整治及復育等事項之相關法規辦理。</p>
<p>第二十條</p>	<p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。</p> <p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。</p> <p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前所訂立之委託經營書面契約，不適用耕地三七五減租條例之規定；在契約存續期間，其權利義務關係，依其約定；未約定之部分，適用本條例之規定。</p>
<p>第二十一條</p>	<p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土地法第一百十條及第一百十二條之限制。租期逾一年未訂立書面契約者，不適用民法第四百二十二條之規定。</p> <p>前項農業用地租賃約定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，不適用民法第四百五十一條及土地法第一百零九條、第一百四十四條之規定；當事人另有約定於期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於六個月前通知他方當事人；約定期限未達六個月者，應於十五日前通知。</p> <p>農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租約。但應於六個月前通知對方。</p>
<p>第二十二條</p>	<p>本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，其租賃關係終止，由出租人收回其農業用地時，不適用平均地權條例第十一條、第六十三條、第七十七條、農地重劃條例第二十九條及促進產業升級條例第二十七條有關由</p>



	出租人給付承租人補償金之規定。
第二十二條之一	主管機關為促進農地流通及有效利用，得輔導農民團體辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務，並予以獎勵。
<b>第三章 農業生產</b>	
第二十三條	中央主管機關應訂定全國農業產銷方案、計畫，並督導實施。 前項方案、計畫之擬訂，應兼顧農業之生產、生活及生態功能，發展農業永續經營體系。
第二十四條	中央主管機關必要時得會同有關機關，指定農產品或農產加工品，輔導業者設置各該業發展基金。 前項基金之管理及運用，中央主管機關得會同有關機關指導及監督。
第二十五條	主管機關應會同有關機關，就農業資源分布、生產環境及發展需要，規劃農業生產區域，並視市場需要，輔導設立適當規模之農產專業區，實施計畫產、製、儲、銷。農產專業區內，政府指定興建之公共設施，得酌予補助或協助貸款。
第二十五條之一	主管機關為發展農業科技，得輔導設置農業科技園區；其設置、管理及輔導，另以法律定之。
第二十六條	農民自願結合共同從事農業經營，符合一定條件者，得組織農業產銷班經營之；主管機關並得依其營運狀況予以輔導、獎勵、補助。 農業產銷班之設立條件、申請程序、評鑑方式、輔導、獎勵、補助及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
第二十七條	中央主管機關對於種用動植物、肥料、飼料、農藥及動物用藥等資材，應分別訂定規格及設立廠場標準，實施檢驗。 為提升農產品及農產加工品品質，維護消費者權益，中央主管機關應推動相關產品之證明標章驗（認）證制度。
第二十八條	中央主管機關應訂定農業機械化發展計畫，輔導農民或農民團體購買及使用農業機械，並予協助貸款或補助。
第二十九條	農業動力用電、動力用油、用水，不得高於一般工業用電、用油、用水之價格。 農業動力用電費用，不採累進計算，停用期間，免收基本費。 農業動力用電、動力用油、用水之範圍及標準，由行政院定之。
第三十條	主管機關應獎勵輔導家庭農場，擴大經營規模；並籌撥資金，協助貸款或補助。 前項擴大經營規模，得以組織農業產銷班、租賃耕地、委託代耕或其他經營方式為之。
第三十一條	耕地之使用及違規處罰，應依據區域計畫法相關法令規定；其所有權之移轉登記依據土地法及民法之規定辦理。

第三十二條	<p>直轄市或縣（市）政府對農業用地之違規使用，應加強稽查及取締；並得併同依土地相關法規成立之違規聯合取締小組辦理。</p> <p>為加強農業用地違規使用之稽查，中央主管機關得訂定農業用地違規使用檢舉獎勵辦法。</p>
第三十三條	<p>私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。</p>
第三十四條	<p>農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構，其符合技術密集或資本密集之類目及標準者，經申請許可後，得承受耕地；技術密集或資本密集之類目及標準，由中央主管機關指定公告。</p> <p>農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構申請承受耕地，應檢具經營利用計畫及其他規定書件，向承受耕地所在地之直轄市或縣（市）主管機關提出，經核轉中央主管機關許可並核發證明文件，憑以申辦土地所有權移轉登記。</p> <p>中央主管機關應視當地農業發展情況及所申請之類目、經營利用計畫等因素為核准之依據，並限制其承受耕地之區位、面積、用途及他項權利設定之最高金額。</p> <p>農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構申請承受耕地之移轉許可準則，由中央主管機關定之。</p>
第三十五條	<p>農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依前條許可承受耕地後，非經中央主管機關核准，不得擅自變更經營利用計畫或閒置不用。</p>
第三十六條	<p>農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，不得變更使用。但經中央主管機關核准之經營利用計畫，應依相關法令規定辦理用地變更者，不在此限。</p>
第三十七條	<p>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。</p> <p>作農業使用之耕地依第三十三條及第三十四條規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅。</p> <p>前二項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，於再移轉時應課徵土地增值稅。</p> <p>前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。</p>
第三十八條	<p>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，並自承受之年起，免徵田賦十年。承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使</p>

	<p>用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。</p> <p>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，並自受贈之日起，免徵田賦十年。受贈人自受贈之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。</p> <p>第一項繼承人有數人，協議由一人繼承土地而需以現金補償其他繼承人者，由主管機關協助辦理二十年土地貸款。</p>
第三十八條之一	<p>農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向主管稽徵機關申請適用第三十七條第一項、第三十八條第一項或第二項規定，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦：</p> <p>一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。</p> <p>二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。</p> <p>本條例中華民國七十二年八月三日修正生效前已變更為非農業用地，經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者，得依前項規定申請不課徵土地增值稅。</p>
第三十九條	<p>依前二條規定申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，向該管稅捐稽徵機關辦理。</p> <p>農業用地作農業使用之認定標準，前項之農業用地作農業使用證明書之申請、核發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。</p>
第四十條	<p>作農業使用之農業用地，經核准不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，直轄市或縣（市）主管機關應會同有關機關定期檢查或抽查，並予列管；如有第三十七條或第三十八條未依法作農業使用之情事者，除依本條例有關規定課徵或追繳應納稅賦外，並依第六十九條第一項規定處理。</p>
第四十一條	<p>家庭農場為擴大經營面積或便利農業經營，在同一地段或毗鄰地段購置或交換耕地時，於取得後連同原有耕地之總面積在五公頃以下者，其新增部分，免徵田賦五年；所需購地或需以現金補償之資金，由主管機關協助辦理二十年貸款。</p>
第四十二條	<p>農業學校畢業青年，購買耕地直接從事農業生產所需之資金，由主管機關協助辦理</p>

	二十年貸款。
第四十三條	第三十條第一項、第三十八條第三項、第四十一條及前條之協助貸款，其貸款對象、期限、利率、額度及相關事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。
<b>第四章 農產運銷、價格及貿易</b>	
第四十四條	主管機關為維持農產品產銷平衡及合理價格，得辦理國內外促銷或指定農產品由供需雙方依契約生產、收購並保證其價格。
第四十五條	為因應國內外農產品價格波動，穩定農產品產銷，政府應指定重要農產品，由政府或民間設置平準基金；其設置辦法及保管運用準則，由中央主管機關會同有關機關定之。
第四十六條	農民或農民團體辦理共同供銷、運銷，直接供應工廠或出口外銷者，視同批發市場第一次交易，依有關稅法規定免徵印花稅及營業稅。
第四十七條	農民出售本身所生產之農產品，免徵印花稅及營業稅。
第四十七條之一	農民依法向主管機關登記之獨資或合夥組織農場、農業合作社，其銷售自行生產初級農產品之所得，免徵營利事業所得稅。 前項所稱初級農產品由中央主管機關會同財政部定之。 第一項有關農場及農業合作社之登記資格、條件、內容、程序、應提示之文件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 第一項免徵營利事業所得稅之施行期間，自中華民國一百零五年十一月十一日修正之日起五年止。 前項減免年限屆期前半年，行政院得視實際推展情況決定是否延長減免年限。
第四十八條	中央主管機關會同有關主管機關，對各種農產品或農產加工品，得實施計畫產銷，並協調農業生產、製造、運銷各業間之利益。
第四十九條	農產品加工業，得由主管機關，或經由農民團體或農產品加工業者之申請，劃分原料供應區，分區以契約採購原料。已劃定之原料供應區，主管機關得視實際供需情形變更之。 不劃分原料供應區者，主管機關得會同有關機關統籌協調原料分配。
第五十條	主管機關應會同有關機關，協助農民或農民團體實施產、製、儲、銷一貫作業，並鼓勵工廠設置於農村之工業用地或工業區內，便利農民就業及原料供應。
第五十一條	外銷之農產品及農產加工品，得簽訂公約，維持良好外銷秩序。 中央主管機關得指定農產品，由農民團體、公營機構專責外銷或統一供貨。 外銷農產加工品輸入其所需之原料與包裝材料，及外銷農產品輸入其所需之包裝材料，其應徵關稅、貨物稅，得於成品出口後，依關稅法及貨物稅條例有關規定申請沖退之。

<p>第五十二條</p>	<p>貿易主管機關對於限制進口之農產品於核准進口之前，應徵得中央主管機關之同意。</p> <p>財政主管機關應於實施農產品關稅配額前，就配額之種類、數量、分配方式及分配期間，先行會商中央主管機關後公告之。</p> <p>農產品或其加工品因進口對國內農業有損害之虞或損害時，中央主管機關應與中央有關機關會商對策，並應設置救助基金新臺幣一千億元，對有損害之虞或損害者，採取調整產業或防範措施或予以補助、救濟；農產品受進口損害救助辦法及農產品受進口損害救助基金之收支、保管及運用辦法，由行政院定之。</p> <p>前項基金之來源，除由政府分三年編列預算補足，不受公共債務法之限制外，並得包括出售政府核准限制進口及關稅配額輸入農產品或其加工品之盈餘或出售其進口權利之所得。</p>
<p>第五十三條</p>	<p>為維護進口農產品之產銷秩序及公平貿易，中央主管機關得協調財政及貿易主管機關依有關法令規定，採取關稅配額、特別防衛及其他措施；必要時，得指定單位進口。</p> <p>農產品貿易之出口國對特定農產品指定單位辦理輸銷我國時，中央主管機關得協商貿易主管機關指定或成立相對單位辦理該國是項農產品之輸入。</p>
<p><b>第五章 農民福利及農村建設</b></p>	
<p>第五十四條</p>	<p>為因應未來農業之經營，政府應設置新臺幣一千五百億元之農業發展基金，以增進農民福利及農業發展，農業發展基金來源除捐贈款外，不足額應由政府分十二年編列預算補足。</p> <p>前項捐贈，經主管機關之證明，依所得稅法之規定，免予計入當年度所得，課徵所得稅，或列為當年度費用。</p> <p>中央主管機關所設置之農業發展基金，應為農民之福利及農業發展之使用，其收支、保管及運用辦法，由行政院定之。</p>
<p>第五十五條</p>	<p>為確保農業生產資源之永續利用，並紓解國內農業受進口農產品之衝擊，主管機關應對農業用地做為休耕、造林等綠色生態行為予以獎勵。</p>
<p>第五十六條</p>	<p>中央政府應設立農業金融策劃委員會，策劃審議農業金融政策及農業金融體系；其設置辦法，由行政院定之。</p> <p>中央主管機關應依據前項政策，訂定農貸計畫，籌措分配農貸資金，並建立融資輔導制度。</p>
<p>第五十七條</p>	<p>為協助農民取得農業經營所需資金，政府應建立農業信用保證制度，並予獎勵或補助。</p>
<p>第五十八條</p>	<p>為安定農民收入，穩定農村社會，促進農業資源之充分利用，政府應舉辦農業保險。在農業保險法未制定前，得由中央主管機關訂定辦法，分區、分類、分期試辦農業</p>

	<p>保險，由區內經營同類業務之全體農民參加，並得委託農民團體辦理。</p> <p>農民團體辦理之農業保險，政府應予獎勵與協助。</p>
第五十九條	<p>為因應農業國際化自由化之衝擊，提高農業競爭力，加速調整農業結構，應建立獎勵老年農民離農退休，引進年輕專業農民參與農業生產之制度。</p>
第六十條	<p>農業生產因天然災害受損，政府得辦理現金救助、補助或低利貸款，並依法減免田賦，以協助農民迅速恢復生產。</p> <p>前項現金救助、補助或低利貸款辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>辦理第一項現金救助、補助或低利貸款所需經費，由中央主管機關設置農業天然災害救助基金支應之；其收支、保管及運用辦法，由行政院定之。</p>
第六十一條	<p>為改善農村生活環境，政府應籌撥經費，加強農村基層建設，推動農村社區之更新，農村醫療福利及休閒、文化設施，以充實現代化之農村生活環境。</p> <p>農村社區之更新得以實施重劃或區段徵收方式為之，增加農村現代化之公共設施，並得擴大其農村社區之範圍。</p>
第六十二條	<p>為維護農業生產及農村生活環境，主管機關應採取必要措施，防止農業生產對環境之污染及非農業部門對農業生產、農村環境、水資源、土地、空氣之污染。</p>
第六十三條	<p>直轄市、縣（市）主管機關應依據各地區農業特色、景觀資源、生態及文化資產，規劃休閒農業區，報請中央主管機關劃定。</p> <p>休閒農場之設置，應報經直轄市或縣（市）主管機關核轉中央主管機關許可。</p> <p>第一項休閒農業區之劃定條件、程序與其他應遵行事項，及前項休閒農場設置之輔導、最小面積、申請許可條件、程序、許可證之核發、廢止、土地之使用與營建行為之管理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>
<p><b>第六章 農業研究及推廣</b></p>	
第六十四條	<p>為提高農業科學技術水準，促進農業產業轉型，主管機關應督導所屬農業試驗研究機構，加強農業試驗研究及產業學術合作，並推動農業產業技術研究發展。</p> <p>中央主管機關為落實農業科技研發成果於產業發展，應依法加強農業科技智慧財產權之管理及運用，並得輔導設置創新育成中心。</p> <p>前項創新育成中心之設置及輔導辦法，由中央主管機關定之。</p>
第六十五條	<p>為確保並提升農業競爭優勢，中央主管機關應會同中央教育及科技主管機關，就農業實驗、研究、教育、訓練及推廣等事項，訂定農業研究、教育及推廣合作辦法。</p> <p>中央主管機關應加強辦理農業專業訓練，並應編列預算，獎助志願從事農業之青年就讀相關校院科、系、所及學程，以提升農業科技水準及農業經營管理能力。</p> <p>主管機關辦理農業推廣業務，應編列農業推廣經費。</p>
第六十六條	<p>為擴大農場經營規模，鼓勵農民轉業，主管機關應會同職業訓練主管機關，對離農農民，專案施以職業訓練，並輔導就業。</p>

第六十七條	主管機關應指定專責單位，或置農業推廣人員，辦理農業推廣業務，必要時，得委託校院、農民團體、農業財團法人、農業社團法人、企業組織或有關機關（構）、團體辦理，並予以輔導、監督及評鑑；其經評鑑優良者，並得予以獎勵。 前項評鑑項目、計分標準、成績評定、獎勵及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
第六十七條之一	提供農業推廣服務者，得收取費用。
第六十七條之二	為強化農業試驗研究成果推廣運用，建立農民終身學習機制，主管機關應建構完整農業推廣體系，並加強培訓農業經營、生活改善、青少年輔導、資訊傳播及鄉村發展等相關領域之專業農業推廣人員。 中央主管機關應指定專責單位，規劃辦理農業推廣及專業人力之教育、訓練及資訊傳播發展工作。
第六十八條	農業實驗、研究、教育及推廣人員對農業發展有貢獻者，主管機關應予獎勵；其獎勵辦法，由中央主管機關定之。
<b>第七章 罰則</b>	
第六十九條	農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。 農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，違反第三十六條規定，擅自變更使用者，除依前項規定辦理外，對該農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之負責人，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
第七十條	未經許可擅自設置休閒農場經營休閒農業者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期不改正者，按次分別處罰。
第七十一條	休閒農場未經主管機關許可，自行變更用途或變更經營計畫者，由直轄市或縣（市）主管機關通知限期改正；屆期不改正者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並按次分別處罰；情節重大者，並得廢止其許可登記證。
第七十二條	農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構違反第三十五條之規定，未經核准擅自變更經營利用計畫或將耕地閒置不用者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下之罰鍰並限期改正；逾期不改正者，按次分別處罰。
第七十三條	本條例所定之罰鍰，由主管機關處罰之。
第七十四條	依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍未繳納者，依法移送強制執行。
<b>第八章 附則</b>	
第七十五條	各級主管機關依本條例受理申請登記、核發證明文件，應向申請者收取審查費、登記費或證明文件費；其收費標準，由中央主管機關定之。

第七十六條	本條例施行細則，由中央主管機關定之。
第七十七條	本條例自公布日施行。



## 農業用地興建農舍辦法

內政部 104.9.4 台內營字第 1040813558 號令修正發布

第一條	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。
第二條	<p>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。</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。但參加興建集村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。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。</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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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，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。
第三條之一	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。
第四條	<p>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，得準用前條規定申請興建農舍：</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>本辦法九十二年一月三日修正施行後至一百零二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，得自一百零二年七月一日修正施行後二年內申請興建農舍。</p>
第五條	<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農舍：</p> <p>一、非都市土地工業區或河川區。</p> <p>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。</p> <p>三、非都市土地森林區養殖用地。</p> <p>四、其他違反土地使用管制規定者。</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>一、非都市土地特定農業區。</p> <p>二、非都市土地森林區農牧用地。</p> <p>三、都市計畫保護區。</p>
第六條	<p>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>二、所興建農舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。</p>
第七條	<p>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>
第八條	<p>起造人申請興建農舍，除應依建築法規定辦理外，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：</p> <p>一、申請書：應載明申請人之姓名、年齡、住址、申請地號、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。申請興建集村農舍者，並應載明遮蔽率及容積率。</p> <p>二、相關主管機關依第二條與第三條規定核定之文件、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。</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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第九條</p>	<p>興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。</p> <p>興建農舍應符合下列規定：</p> <p>一、農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。</p> <p>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。</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：</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。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。</p> <p>五、農舍之放流水應符合放流水標準，並排入排水溝渠。放水流經屬灌排系統或私有水體者，並應符合下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 排入私有水體者，應經所有人同意。</p> <p>六、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，均須符合第二條第一項資格，且農舍建築面積應超過四十五平方公</p>

	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。
第十條	個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，應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。
第十一條	<p>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、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。</p> <p>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，得以於一般農業區之農業用地興建集村農舍。</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。</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、興建集村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。</p> <p>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。</p> <p>八、農舍建築應依下列規定退縮，並應計入農舍用地面積：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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；其應設置之公共設施如附表。</p> <p>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。</p>

<p>第十二條</p>	<p>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>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。</p> <p>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：</p> <p>一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。</p> <p>二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。</p> <p>三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第十三條</p>	<p>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。</p>
<p>第十四條</p>	<p>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。</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>第十五條</p>	<p>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</p>

	機關稽查辦理情形。
第十六條	中華民國一百零一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。
第十七條	本辦法自發布日施行。

【附表】

戶數	公共設施項目及設置基準
十棟以上未滿三十棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、每戶至少一個停車位。</li> <li>二、基地內通路。</li> <li>三、社區公共停車場：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。</li> <li>四、公園綠地：以每棟六平方公尺計算。</li> </ul>
三十棟以上未滿五十棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、每戶至少一個停車位。</li> <li>二、基地內通路。</li> <li>三、社區公共停車場：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。</li> <li>四、公園綠地：以每棟六平方公尺計算。</li> <li>五、廣場：以每棟九平方公尺計算。</li> </ul>

## 第一章 有關土地使用分區相關規定

### 第一節 有關土地使用分區

**內政部函** 83.04.21.台內管字第8372344號

主旨：檢送研商「軍事禁限建範圍內之土地，可否計入建築基地」疑義案會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：本案軍事禁限建範圍之土地，如經會同軍事管制權責單位實施會勘，認為不影響禁限建目的，得計入法定空地，並應依建築基地法定空地之有關規定管理。

**內政部函** 94.07.27.內授營都字第0940084906號

主旨：檢送本部94年7月20日召開「研商都市計畫農業區及保護區以外之使用分區興建農舍，是否應依農業發展條例及農業用地興建農舍辦法規定辦理相關事宜」會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、依農業發展條例施行細則第2條第1項第4款規定，都市計畫範圍內農業用地係指都市計畫農業區、保護區之土地而言，及農業發展條例相關規定並未明文限制都市計畫農業區、保護區以外之使用分區不得作農舍使用，其使用管制，應依都市計畫法令及各該都市計畫書規定辦理，並無農業發展條例及農業用地興建農舍辦法等規定之適用。是以，本案都市計畫風景區（景一、景二）土地得否作農舍使用，請高雄縣政府（註）本於權責認定是否符合都市計畫法臺灣省施行細則第25條第1項第7款及該地區細部計畫土地使用分區管制要點規定容許使用之「農業及農業建築」範疇。
- 二、按都市計畫法臺灣省施行細則第25條規定，風景區得經縣（市）政府審查核准後作為住宅、農業及農業建築等9款類別使用。惟本案風景區（景一、景二）土地，依該細部計畫規定僅得作農業及農業建築、遊樂設施、公共與公用設施及公用事業等使用，為避免滋生執行疑義及健全風景區發展，請高雄縣政府循都市計畫法定程序妥為檢討澄清湖特定區（觀音山、觀音湖）細部計畫土地使用管制要點規定以資妥適。

※註：自中華民國99年12月25日起，高雄縣與高雄市合併改制直轄市。

**內政部營建署函** 99.08.03.營署綜字第0992914825號

主旨：檢送本署99年7月26日召開研商「為配合『變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制』公告實施後，後續辦理森林區得否容許使用興建集村農舍疑義」會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、本次會議所稱「森林區農業用地」係指「森林區」農牧用地

- 、林業用地與養殖用地（其餘用地別已於農業用地興建農舍辦法第4條第1項規定不得興建農舍）。
- 二、關於申請興建集村農舍基地涉變更區域計畫（第1次通盤檢討）限制發展地區「森林區」得否申請興建乙節，因於實務執行上「集村農舍」應共同在一宗土地上整體規劃興建20戶以上之農舍、每戶停車位與社區停車場、廣場等公共設施。其土地使用型態不論性質、規模與開發型態，對森林區資源保育與維護等可能產生影響，且不符合區域計畫有關限制發展地區之除外規定，如有開發需求且已不符「森林區」劃設原則及標準，則宜考量依據區域計畫法第15條辦理資源型使用分區調整（例如調整為山坡地保育區），在未劃出森林區前不宜開發。惟考量「農舍」依非都市土地使用管制法令係屬容許使用項目，且除「工業區」有除外規定外，「森林區」尚無除外規定，如無明文規範，恐令民眾無所遵循，爰後續請內政部地政司依據「變更區域計畫」（第1次通盤檢討）7.3檢討非都市土地使用管制：「……二、若容許使用項目或許可使用細目中，與使用分區之性質不相容者，應限制其容許使用之面積規模與使用強度……」與7.5山坡地及海岸加強土地使用管制：「四、為落實國土保育與防災，請中央地政主管機關於本計畫公告實施後2年內，會商有關機關檢討『森林區』、『山坡地保育區』之農牧用地及林業用地之容許使用項目。」之意旨，與本會議之會商結論修正「森林區」農業用地（農牧用地、林業用地、養殖用地）有關農舍之容許使用細目，以限縮「個別農舍」之申請與不得申請作為「集村農舍」之「建築基地」及「配合農地」，以明確規範周知。
- 三、至臺北縣政府（註）受理中之「森林區」申請興建集村農舍案件，有關基隆河水質水量保護區與飲用水水源水質保護區……等受其他法令限制開發因素，請臺北縣政府洽請相關目的事業主管機關釐清。

※註：自中華民國99年12月25日起，臺北縣升格改制為新北市。

**內政部函** 100.08.10.內授營綜字第01000806582號

主旨：有關貴局函為「區域計畫法編定之水利用地上有無法提供使用執照影本之房屋如何認定」及「都市計畫範圍內風景區土地得否興建農舍」疑義案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會100年6月20日農授水保字第1000137239號函（諒達）副本、100年7月26日農授水保字第1000145977號函與本部地政司100年7月22日地司十發字第1000002433號書函辦理。
- 二、有關「水利用地上有無法提供使用執照影本之房屋如何認定」乙節，依行政院農業委員會100年6月20日函說明二略以：「……水利用地自不得申請興建農舍……」本部地政司首揭函說明二：「……水利用地之容許使用項目及許可使用細目並未包括『農舍』，故水利用地自不得興建農舍使用……」，次查非都市土地使用管制規則第8條規定：「土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，



在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。」。綜上，水利用地上之房屋既非屬農舍，則非屬農業用地興建農舍辦法管制之適用對象。

- 三、有關「都市計畫範圍內風景區土地得否興建農舍」乙節，依據行政院農業委員會100年7月26日函說明二：「……都市計畫風景區……不屬農業發展條例第18條所稱之農業用地……」，自無得依據農業發展條例相關規定申請興建農舍。次查都市計畫法臺灣省施行細則第25條規定略以：「風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限：一、住宅……七、農業及農業建築。……」業已明定。至風景區土地申請作農業建築使用疑義，前經本部召開會議研商獲致共識，並以100年5月4日內授營中字第1000803545號函（附件）送會議紀錄有案。

<<附件>>

**內政部函** 100.05.04.內授營中字第01000803545號

主旨：檢送本部100年4月25日召開研商都市計畫法臺灣省施行細則之風景區土地申請作農業建築使用疑義會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、都市計畫法臺灣省施行細則第25條第1項第7款規定之農業及農業建築，除畜牧設施（因包含養畜、養禽、孵化場（室）等與風景區為保育及開發自然風景而劃定目的較不相符）需經縣（市）政府審認係配合地方觀光發展需求外，其餘參酌農業發展條例暨「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」之農業設施有關規定辦理。
- 二、依都市計畫法第37條規定，風景區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。另同法臺灣省施行細則第25條規定，風景區係為保育及開發自然風景而劃定。故各都市計畫擬定機關得依風景區之劃定目的，於都市計畫說明書之土地使用分區管制要點規定內，就結論（一）之農業建築相關設施訂定容許使用項目。縣（市）政府於核准農業建築其使用前，應會同有關單位依該風景區之劃定目的就其構造造型、色彩、位置有無礙於景觀辦理審查。

## 第二節 有關土地使用分區合併

**內政部函** 75.06.23.台75內營字第404249號

主旨：關於實施區域計畫地區非都市土地興建自用農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳75.05.20七五建四字第〇一八八四二號函。
- 二、查實施區域計畫地區非都市土地各種使用地之建蔽率，於實施區域計畫地區建築管理辦法第四條業有明文。興建自用農舍時，其建築面積應依同辦法第五條之規定，不得超過耕地面積百分之十，且該耕地面積不得與其他建築用地合併計算。在各建築用地與建自用農舍者，其建築面積仍不得超過各

該建築用地內土地面積之百分之十。

**內政部營建署函** 95.09.29.營署建管字第 0950045085 號

主旨：特定農業區甲種建築用地得否與相鄰之農牧用地合併申請興建農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府95年6月28日府工建字第0950005591號函。
- 二、本案涉關農業發展條例及農業用地興建農舍辦法規定，請依案准行政院農業委員會95年8月24日農授水保字第951851944號函（附件）示意見略以：「依非都市土地使用管制規則規定，甲種建築用地未容許作農舍使用，且現行容許作『住宅』使用與『農舍』性質並不相同，另甲種建築用地與農牧用地無合併申請興建農舍之法源依據，特定農業區甲種建築用地自不得與相鄰之農牧用地合併申請興建農舍」辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 95.08.24.農授水保字第 0951851944 號

主旨：貴署函詢有關特定農業區甲種建築用地得否與相鄰之農牧用地合併申請興建農舍疑義案，本會意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署95.07.31日營署建管字第0950038645號函。
- 二、依非都市土地使用管制規則規定，甲種建築用地未容許作農舍使用，且現行容許作「住宅」使用與「農舍」性質並不相同，另甲種建築用地與農牧用地無合併申請興建農舍之法源依據，特定農業區甲種建築用地自不得與相鄰之農牧用地合併申請興建農舍，現行農舍興建之申請，仍應回歸農業發展條例及農業用地興建農舍辦法相關規定辦理。

**內政部營建署函** 97.03.24.營署綜字第 0970012483 號

主旨：有關都市計畫保護區土地申請興建農舍，及都市計畫保護區與山坡地保育區農牧用地得否合併申請興建農舍等相關疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部交下行政院農業委員會97年2月20日農授水保字第0971803011號函轉貴府97年2月13日北府農牧字第0970072797號函。
- 二、依行政院農業委員會90年6月20日研商「農業用地興建農舍辦法」第3條規定執行事宜會議決議（三）略以：「…而對於個別申請興建農舍之毗連兩筆地號以上農業用地，請辦理合併為單一筆地號農業用地，以利農業用地管理。」，於申請興建農舍前應先合併為一宗（筆）地號，未毗鄰地號土地不得合併申請。
- 三、又依該會97年1月11日農授水保字第0970100796號函（附件）說明三：「…，都市土地興建農舍應依各都市計畫之土地使用計畫與管制規定辦理，至非都市土地應依實施區域計畫地區建築管理辦法管理，兩者分屬不同法規，分屬都市計畫農業區與非都市土地一般農業區之不同地號土地，不得以一般農業區之規定合併申請興建農舍。」爰本案都市計畫保護區土地與非都市土地山坡地保育區農牧用地不得合併申請與

建農舍。

- 四、另都市計畫保護區土地申請興建農舍部分，如符合都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第14款之規定，得依同細則第29條規定及條件，申請興建農舍及農業產銷必要設施。

<<附件>>

**行政院農業委員會書函** 97.01.11.農授水保字第0970100796號

主旨：都市計畫農業區與非都市土地一般農業區土地，得否以一般農業區規定合併申請興建農舍案，復請查照。

說明：

- 一、復內政部營建署97年1月3日營署建管字第0960068745號書函轉台端96年12月7日陳情書。
- 二、查農業用地興建農舍辦法第7條規定：「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。」。
- 三、依上開規定，都市土地興建農舍應依各都市計畫之土地使用計畫與管制規定辦理，至非都市土地應依實施區域計畫地區建築管理辦法辦理，兩者分屬不同法規，分屬都市計畫農業區與非都市土地一般農業區之不同地號土地，不得以一般農業區之規定合併申請興建農舍。

### 第三節 有關國家公園土地使用分區規定

**內政部營建署函** 90.10.11.營署園字第905135號

主旨：檢送本署90年9月20日研商國家公園區內農業用地興建農舍相關事宜會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、本案經與會單位人員討論後，獲致決議如次：
  - (一) 有關國家公園區內農業用地興建農舍事宜，依「農業用地興建農舍辦法」所訂條件如次。
    1. 依「農業發展條例」第18條規定，於民國89年1月4日修正施行前取得之農業用地，仍依國家公園法相關規定辦理；於民國89年1月4日修正施行後取得之農業用地，在不違反國家公園法前提下，得依「農業用地興建農舍辦法」之規定辦理。
    2. 依「農業用地興建農舍辦法」第7條之規定，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，應依國家公園法規定辦理。
    3. 於民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，於申請農舍應符合「農業用地興建農舍辦法」第3條之規定。
  - (二) 國家公園區內農業用地興建農舍之管制事項，詳如後附「各國家公園管理處現有農業用地興建農舍之土地

使用強度對照表」之規定。

(三) 依國家公園法土地分區管制之精神，生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區均不允許新建建築物；遊憩區則以整體開發為原則，且國家公園遊憩區內幾無農業用地，故國家公園區內農業用地興建農舍，僅限於一般管制區，且以不集村為原則。

(四) 依「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款之規定：「申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於0.25公頃。但參加集村興建農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限」。金門國家公園位處離島地區得不受面積限制之規定。

(五) 有關墾丁及金門國家公園農舍與計畫道路境界線距離同意比照都市計畫法臺灣省施行細則之規定，修正為「不得小於15公尺」。

二、前開農舍管制事項，應納入各國家公園計畫保護利用管制原(規)則，以賦予法源依據。各國家公園管理處應於本(90)年10月20日前修正保護利用管制原(規)則函報本署，俾循序報核。

<<附表>>

各國家公園管理處現有農業用地興建農舍之土地使用強度對照表

國家公園	建蔽率	最大基層面積	總樓地板面積	樓層及高度限制	備註
墾丁國家公園	5%	330	495	二層樓；七公尺	
玉山國家公園	5%	330	495	二層樓；七公尺	
陽明山國家公園	5%	165	330	二層樓；七公尺	比照台北市政府規定
太魯閣國家公園	5%	330	495	二層樓；七公尺	
雪霸國家公園	5%	330	495	二層樓；七公尺	
金門國家公園	10%	165	330	二層樓；七公尺	

內政部營建署函 96.08.02.營署園字第0962912216號

主旨：檢送96年7月3日研商「集村興建農舍建築坐落基地為非都市土地農牧用地，其提供之配合農業用地是否得為國家公園區農業用地」相關事宜乙案會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：依與會相關單位所表示意見，有關集村興建農舍建築座落基地為非都市土地農牧用地，其提供之配合農業用地是否得為國家公園農業用地之提議，目前仍不宜適用。

## 第二章 有關土地所有權及範圍計算相關規定

### 第一節 有關土地取得方式

**內政部營建署函** 97.09.03.營署綜字第 0970051936 號

主旨：有關臺端函為「土地依法被徵收後，能否以受贈之土地申請興建農舍」疑議案，請查照。

說明：

- 一、依據本部法規委員會97年8月28日內法會字第0970120057號書函與本部地政司97年8月18日內地司字第0970130881號書函辦理，並復行政院農業委員會97年7月31日農授水保字第0970141738號函轉臺端97年7月24日申請書。
- 二、農業用地興建農舍辦法第3條第3項與第4項規定：「本條例中華民國89年1月28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。二、依法為得徵收之土地，...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...」，旨揭案件臺端所擬申請興建農舍之土地係於徵收「前」「受贈」取得，與上開規定未符，尚無上開規定之適用。

**內政部營建署函** 99.01.06.營署綜字第 0980087649 號

主旨：有關貴府函為原有農業用地經徵收後重新購置以申請興建農舍疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴府98年12月16日府城建字第0980168966號函。
- 二、查本部與行政院農業委員會於92年1月3日會銜修正「農業用地興建農舍辦法」第3條第3項與第4項規定：「本條例中華民國89年1月28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。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。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。」，查首揭函說明顯示，旨揭土地係89年1月28日以前取得，自得適用上開規定，先予敘明。
- 三、如貴縣民眾擬「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。」且原有農舍已拆除，符合上開辦法第2條規定者，自得依法申請興建農舍。
- 四、至「可建築面積」之計算應依重新購置取得之一宗農業用地面積並得依前開辦法第2條就說明二「申請面積」計算其可申請建築面積。
- 五、惟如所擬申請興建農舍之土地非「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」，則無上開規定之適用。

**內政部營建署函** 100.04.19.營署綜字第01000021584號

主旨：有關貴府函為農業用地興建農舍辦法第3條第4項執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府100年4月7日府工建字第1000128816號函。
- 二、首揭函主旨「是否得重新購置較大面積之土地，但以原被徵收或讓售土地面積大小計算可建建築面積方式申請農舍建築執照」乙節，依「農業用地興建農舍辦法」第3條第4項規定：「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。」，所詢事項，尚符上開規定意旨。
- 三、隨函檢送本署94年10月12日營署綜字第0940052607號函供參。

## 第二節 有關一宗基地認定

**內政部營建署函** 96.05.14.營署綜字第0960023667號

主旨：集村興建農舍之建築基地被水利用地隔開為2筆以上農地，是否得視為相毗鄰之農業用地案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會96年5月2日農授水保字第0960123529號函轉貴府96年4月27日府農地字第0960102247號函辦理。
- 二、依「農業用地興建農舍辦法」第8條第1項第1款規定：「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。…」，集村興建農舍之建築基地若夾雜寬度2公尺之水利用地，並將建築基地隔為2筆以上農地，並未相毗鄰，故未符前揭辦法之規定。

**內政部營建署函** 100.11.17.營署建管字第1002921921號

主旨：有關一宗土地認定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局100年10月19日南市工管二字第1000787984號函。
- 二、建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。…」建築技術規則建築設計施工編第1條第1款及第36款規定：「一宗土地：本法第11條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」、「道路：指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。」另查行政院農業委員會95年10月4日農水保字第0951851940號函（附件）示：有關興建農舍之『該宗』農業用地「係指土地登記之單1筆地號農業用地而言；若有毗連2筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請

規模者，仍應依現行法令如『地籍測量實施規則』規定辦理合併為單筆地號，……為利農地管理及兼顧合理性，不論農業發展條例修正前後，均應適用。」先予敘明。

- 三、本案貴局來函所述農路是否為前開建築技術規則所稱之道路，該農路分隔之建築基地，是否為農業用地申請建築農舍之情形等，宜請查明個案詳情依前開有關法令規定本於權責認定核處。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 95.10.04.農水保字第0951851940號

主旨：有關農業發展條例89年1月4日修正施行前（後）取得之農業用地興建農舍之法規適用及一宗土地如何認定疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴處95年5月11日營企字第0950010596號函。
- 二、依據農業發展條例第18條第3項規定，本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。同條文第5項並授權訂定『農業用地興建農舍辦法』以為執行農業發展條例修正前後農舍興建之依據。
- 三、有關興建農舍之『該宗』農業用地如何認定及合併計算問題，本會前於95年8月16日邀集內政部等相關單位研商，確認所稱『該宗』農業用地係指土地登記之單一筆地號農業用地而言；若有毗連二筆地號以上農業用地因單一筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如『地籍測量實施規則』規定辦理合併為單一筆地號，使其面積達0.25公頃以上，以符申請興建農舍之條件。上開決議之原則，為利農地管理及兼顧合理性，不論農業發展條例修正前後，均應適用。

**內政部營建署函** 101.05.22.營署建管字第1010028580號

主旨：有關土地因都市計畫區劃定，致使土地逕為分割成兩筆，得否興建農舍乙案，查行政院農業委員會100年6月16日農授水保字第1001866169號函（附件）已有明示，請據以依照辦理，復請查照。

說明：復貴府101年5月4日府商建字第1010088103號函。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 100.06.16.農授水保字第1001866169號

主旨：本會96年3月14日農授水保字第0961848256號函、98年2月11日農授水保字第0981842113號函及98年8月3日農授水保字第0980990722號函（註），停止適用，請查照。

說明：

- 一、有關興建農舍之「該宗」農業用地如何認定及合併計算問題，本會前於95年8月16日邀集內政部等相關單位研商，確認所稱「該宗」農業用地係指土地登記之單一筆地號農業用地而言；若有毗連二筆地號以上農業用地因單一筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如「地籍測量實施規則」規定辦理合併為單一筆地號，使其面積達0.25公頃以上，方符申請興建農舍之條件。
- 二、旨揭三函釋對興建農舍之申請面積，查與前開規定不符，爰

停止適用。

※註：96.03.14.農授水保字第0961848256號等三函釋請詳附錄一。

### 第三節 有關土地同意書

**內政部函** 86.04.14.台86內營字第8672599號

主旨：關於共有農地各二分之一權利，其中一人於申請興建自用農舍時，可否以鄉調解委員會調解書成立內容代替土地使用同意書，憑以核發建築執照疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳86.02.27八六建四字第608462號函。
- 二、按有關共有土地或建築物改良物之處分、管理行為，係屬不同行為，民法第819條第2項及第820條分別定有明文。共有土地或建築物之處分程序如符合土地法第34條之1第1項規定者，自可排除民法地819條規定之適用。卷查案附調解委員會調解書內容係就其共有土地之「使用、種植作物」之權利所為之分管協議，似不及於該共有土地之處分行為。且綜屬共有土地處分行為之協議，惟查本案係二人各二分之一持分共有該筆土地，其協調之共有人數及應有部分亦不符合土地法第34條之1第1項規定，是本案該鄉調解委員會調解書成立內容應不得代替土地使用同意書憑以核發建築執照。

**內政部函** 87.09.23.台87內營字第8708018號

主旨：關於共有土地部分共有人持全體共有人向法院認證之土地分管契約書，是否得免附其他共有人之土地使用同意書申請建築乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳87.05.05八七建四字第615091及87.05.11八七建四字第616049號函。
- 二、按「共有土地或建築物改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。」、「本法第一項所稱『處分』，包括買賣、交換、共有土地上建築房屋及共有建物之拆除等法律上之處分。但不包括贈與無償之處分及共有物分割。」為土地法第34條之1第1項、土地法第34條之1執行要點第2點所明定。另有關分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，為約定維持共有關係所訂定共有物管理之方法。本件有關共有土地部分共有人持全體共有人向法院認證之土地分管契約書申請建築時，仍應依上開規定出具其他共有人之同意書辦理。

**內政部函** 88.11.22.台88內營字第8877985號

主旨：關於一般農業區農牧用地上興建自用農舍，因該筆土地訂有三七五租約，申請核發建造執照應如何辦理乙案，復請查照。

說明：



- 一、依本部營建署案陳貴府88年10月04日八八屏府建管字第173649號函辦理。
- 二、按耕地租賃，以支付地租而耕作他人之農地為要件，所謂耕作，指目的在定期（按季、按年）收穫，而施人工於他人之土地以栽培農作物而言，司法院第738號解釋參照。是本案出租農地訂有三七五租約，其租賃關係既在存續中，依耕地三七五減租條例第16條規定，承租人自應自任耕作。倘出租人於農地上興建農舍，與該租賃契約之訂約目的為耕作者，顯有不符。而耕地租約之終止，依同條例第17條規定，非有下列情形，不得終止：（一）承租人死亡；（二）承租人放棄耕作權時；（三）地租積欠達兩年之總額時；（四）非因不可抗力繼續一年不為耕作時；（五）經依法編定或變更為非耕地使用時。本案一般農業區農牧用地因訂有三七五租約，該農地所有權人擬申請興建自用農舍，應依上開法令規定終止租約後辦理。

**內政部營建署函** 94.12.07.營署建管字第0942922078號

主旨：有關農業發展條例修正施行前合法興建之自用農舍，其一宗土地經農地重劃後，獲分配為數宗土地，現欲辦理增建，是否得以分配後土地辦理增建，不受農業用地興建農舍辦法一宗土地之限制乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所94年9月16日中市都字第0940048826號函，並檢還來函附件原件乙份。
- 二、案經轉據行政院農業委員會94年11月3日農授水保字第0941849683號函略以：「辦理農地重劃係為提供完善農業生產機能，允許多筆不相鄰農地得申請興建農舍易破壞農業生產環境，與農地重劃政策不相符合，故建議以一宗農地申請興建農舍之原則不宜放寬或調整。」，是本案農業發展條例修正施行前原為一宗土地合法興建之自用農舍經農地重劃後，獲分配為數宗土地，擬辦理增建，應依本部92年10月17日台內營字第0920089474號及93年5月20日內授營建管字第0930006665號函釋規定，以農舍坐落該宗土地檢討辦理，不得將其10公里範圍內耕地合併計算建築面積。

## 第四節 有關法定空地及建蔽率

**內政部函** 87.01.07.台87內營字第8609220號

主旨：關於都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地經申請核准興建農舍使用之土地，申請核發法定空地分割證明案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳86年11月26日86建四字第650573號函。
- 二、按都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地，係為農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，應非建築法第11條所稱之法定空地，應無「建築基地法定空地分割辦法」之適用。

**內政部函** 87.12.01.台 87 台內營字第 8709528 號

主旨：台中縣政府函為有關共有農地之共有人之一興建農舍，其建蔽率最大基層面積之核算是否需與其他人之原有農地合併檢討乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳87.11.03八七建四字第640151號函。
- 二、查本部87.09.10台(87)內營字第8707390號函示「如他共有人業已就該共有農地建有農舍，則其建築面積、總樓地板面積、最大基層建築面積等自應合併計算檢討；若他共有人係以該共有農地以外之耕地所建之農舍，則無須合併計算。」已有明示。卷查台中縣政府87.10.21八七府工建字第26697號函說明二以該府執行方式為「各共有人經全部共有人(或依土地法第34條之1規定完成程序)同意農舍建築位置後，得依各共有之共有農地持分比例計算各擁有之耕地面積申請建築農舍」準此，各共有人如依其持分比例與該申請農地之最大建築基層面積，總樓地板面積之乘積檢討申請建築之面積，似不生前開函說明三所稱「因各共有之建築先後順序而有彼此影響之情事。」

**內政部營建署函** 88.07.26.營署建字第 23518 號

主旨：關於實施區域計畫地區申請建造自用農舍，建築用地與農牧用地得否互為合併為耕地面積計算，於甲、乙、丙種建築用地上興建農舍其建蔽率限制乙案，本部75年6月23日台75內營字第404249號函(附件)已有明示，請依上開函示認定辦理，復請查照。

說明：復貴府88年7月7日88府工建字第120301號函。

<<附件>>

**內政部函** 75.06.23.台 75 內營字第 404249 號

主旨：關於實施區域計畫地區非都市土地興建自用農舍疑義乙案，復請查照。

※註：詳第一章第一節解釋函。

**內政部函** 89.10.30.台 89 內營字第 8910191 號

主旨：關於高速公路兩側禁建範圍內之農業用地如未建築使用得否計入申請農舍之耕地面積乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據交通部89年8月25日交路89字第049971號函辦理，兼復貴府89年5月31日89府工管字第85634號函。
- 二、依據「公路兩側公私有建築物與廣告物禁限建辦法」第5條規定，高速公路兩側禁建範圍內，除禁建外，並不得為土石方工程或蓄水圍堤等足以影響路基安全之設施。同辦法第6條規定，在禁建範圍內，除依公路用地使用規則之規定外，不得建築及設置廣告物。基於禁建範圍內未建築使用之農業用地不影響禁建之目的及維護土地所有權人之權益，得計入申請農舍之耕地面積。

**內政部營建署函** 89.12.08.營署建管字第 85943 號

主旨：有關農業發展條例修正施行前共有耕地，修正施行後農地

分割為單獨所有之農地，是否可申請興建農舍案，請依行政院農業委員會89年12月1日(89)農輔字第890161469號函(附件)辦理，請查照轉行。

說明：依據行政院農業委員會89年12月1日(89)農輔字第890161469號函副本辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 89.12.01.農輔字第890161469號

主旨：有關農業發展條例修正施行前共有耕地，修正施行後農地分割為單獨所有之農地，是否可申請興建農舍案，復如說明。

說明：

- 一、依內政部營建署89年11月23日89營署建管字第48814號函辦理，並復貴府89年11月21日89彰府農務字第217113號函。
- 二、依農業發展條例第18條第3項規定，該條例修正施行前取得農業用地，且無農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。至於農業發展條例修正施行前共有耕地，修正施行後農地分割為單獨所有之農地，其取得農地所有權者無變異，視為該條例修正施行前取得農業用地，得依照上述規定申請興建農舍。

**內政部函** 90.03.09.台90內管字第9082773號

主旨：有關農業發展條例修正施行前已取得之農地，於農業發展條例修正施行後與相鄰農地作調整交換分割合併且持有面積未逾分割合併前所有農地持分面積，得否比照農業發展條例修正施行前已取得之農地申請興建農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局89年9月13日89工建字第35165號函。
- 二、按「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登記簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電子處理者，經依作業規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」分別為民法第758條及土地登記規則第7條所明定。亦即不動產物權之得喪變更，以登記為生效要件，是以取得土地之有效日期係以登記機關土地登記簿之登記日期為準。本部89年6月16日台(89)內中地字第8911699號函釋示有案。本案竹北市安溪寮段○○-○地號所有權人○○○先生，原所有土地為同段50-2地號係於86年7月30日買賣取得，因與鄰地○○地號交換分割合併為○○-○地號，並於89年3月27日登記，登記原因為買賣。依上開函釋規定，以89年3月27日為取得日期。是本案應俟農業用地農舍興建辦法發布施行後再據以申請建築農舍。

**內政部營建署函** 90.04.25.營署建管字第020025號

主旨：共有耕地於農業發展條例修正施行後分割為單獨所有，且分割後面積大於原共有土地持分面積，得否依該條例第18條第3項規定，按相關土地使用管制及建築法令規定申請

興建農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司90年3月8日九十地司(三)發字第9000934號函及行政院農業委員會90年3月30日(90)農輔字第900113688號函辦理，並復貴局90年1月5日八九工建字第50743號函。
- 二、按「數人共有多筆土地，經共有人協議分割，由共有人各取得其中一筆或數筆土地者，倘按其應有部分之比例，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人。」法務部85年10月4日法八十五律決2547號函已有明釋。準此，共有耕地依應有部分之比例辦理分割，仍屬以原物分配於各共有人，則該耕地分割應可視為農業發展條例修正前取得之農地而得申請興建農舍。
- 三、檢還附件原件乙份。

**內政部函** 91.02.27.內授營建管字第0910082053號

主旨：有關特定農業區農牧用地申請興建農舍，申請人可否將十公里範圍內所有山坡地保育區農牧用地作為法定空地合併檢討，面受建築技術規則建築設計施工編第262條規定「平均坡度超過百分之五十五者不得計入法定空地面積」之限制乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府91年1月8日府工建字第09036737000號函。
- 二、按都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地，係為農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，應非建築法第11條所稱之法定空地，本部87年1月7日台內營字第8609220號函(註)已有明示。是有關本案特定農業區農牧用地申請興建農舍，其十公里範圍內所有山坡地保育區農牧用地作為配合用地合併檢討，依本部上開函示，既非建築法第11條所稱之法定空地，應無建築技術規則建築設計施工編第262條規定「平均坡度超過百分之五十五者不得計入法定空地面積」之適用。

※註：87.01.07.台內營字第8609220號詳本章第四節解釋函。

**內政部令** 91.04.26.台內地字第0910070765號

關於民國89年1月26日農業發展條例修正公布前已興建農舍，其坐落為非屬耕地之農業用地申辦土地分割案，直轄市或縣(市)政府除依土地法第31條為最小面積單位之規定並禁止其再分割者外，自應依地籍測量實施規則相關規定辦理土地分割；至該農業用地之管制，應請參照農業用地興建農舍辦法第9條規定辦理。

**內政部營建署函** 91.10.07.營署建管字第0912915571號

主旨：有關農業發展條例修正施行前之原有四筆毗鄰農地，於該條例修正施行後辦理合併分割為三筆，所有權人未異動，可否以其中一筆土地依農業用地興建農舍辦法第2條規定提出申請農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局91年8月8日工建字第09100052310號函。

- 二、農業發展條例修正施行前之原有數筆毗鄰農地，於該條例修正施行後辦理合併分割，所有權人未異動，可否依農業用地興建農舍辦法第2條規定申請農舍乙節，查行政院農業委員會91年9月16日農輔字第0910129535號函（附件）已有明示。至可否以所有農地其中一筆土地提出申請乙節，本案如經查明申請人所有耕地確無自用農舍，尚無限制應以申請人所有全部農地作為申請建築執照之基地範圍。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 91.09.16.農輔字第0910129535號

主旨：貴事務所請釋「農業發展條例」修正施行前已取得之農地，並於該條例修正施行後與鄰地分割交換合併後，可否依該條例修正施行前已取得之農業用地申請興建農舍疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所91年5月24日申請書。
- 二、現行「農業發展條例」第18條第3項規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。」，其「修正施行前」係指在該條例修正公布生效日（89年1月28日）前取得（包括繼承、買賣、拍賣等）之農業用地，合先敘明。
- 三、本案○○○君於「農業發展條例」修正施行前（民國59年4月11日）取得農業用地，並於該條例修正施行後（民國91年1月2日）與鄰地分割交換合併，其權利主體未更動，且分割交換合併調整後之面積並未改變，可視為原權利內容之持續，由該主管機關本諸權責依法該處。

**內政部營建署函** 94.12.07.營署建管字第0942922078號

主旨：有關農業發展條例修正施行前合法興建之自用農舍，其一宗土地經農地重劃後，獲分配為數宗土地，現欲辦理增建，是否得以分配後土地辦理增建，不受農業用地興建農舍辦法一宗土地之限制乙案，復請查照。

※註：詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 100.07.07.營署建管字第01000034211號

主旨：有關農業發展條例修正施行前興建之農舍，因政府辦理農地重劃導致原農舍坐落之農地分割為兩筆，該農舍於重劃後補辦農舍使用執照疑義案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會100年6月3日農授水保字第1000132777號函轉貴府100年5月20日府農務字第1000124705號函辦理。
- 二、查本署90年7月24日九十營署綜字第044194號函示略以：「…『農業用地興建農舍辦法』第3條第1項第3款所稱「該宗」農業用地係指一宗（筆）地號，意即數筆相毗鄰地號土地於申請興建農舍前應先合併為一宗（筆）地號。未毗鄰地號土地不得合併申請。」，已有明示。本案農業發展條例修正施行前興建之農舍，申請增建補辦使用執照，仍請依前開法

令規定認定辦理。

**內政部營建署函** 101.09.20.營署建管字第1012921648號

主旨：為本署101年2月17日營署建管字第1012903513號函有關農地上農舍為連接現有道路所需之農路併同提出申請納入農舍土地面積10%檢討執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府101年8月16日府工建字第1010192170號函。
- 二、行政院農業委員會100年12月2日農水保字第1000168057號（註）函示：「農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為『農舍附屬設施』，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討。」另有關停車空間及其應留設供汽車進出用之車道寬度，建築技術規則設計施工編第59條之1、第60條及61條定有明文。農地上經認定僅作為農舍連接現有道路所需通路之面積，既已併入興建農舍土地面積10%檢討，該通通路寬度，得視個案情形需要依前開有關規定設置。
- 三、至申請興建農舍之土地倘為前開附屬設施與農舍分割為兩部分，是否仍符合農業用地興建農舍辦法第6條第3款所稱之完整區塊乙節，因涉及農業生產之經濟規模及經營管理，建請考量個案情形需要會同農業單位認定核處。

※註：100.12.02.農水保字第1000168057號詳第三章第一節解釋函。

## 第三章 有關農舍建築線申請相關規定

### 第一節 有關興建農舍申請建築線

**台灣省政府建設廳函** 64.07.27.建四字第108389號

主旨：為都市計畫農業區內興建農舍申請指定建築線疑義一案本廳擬照說明辦理，請核備。

說明：本案本廳所擬處理意見如下：「按農舍係供農民經營農作所必須之自用住宅及倉儲使用之房舍，其性質與一般建築物不同，故於都市計畫農業區內興建農舍除依「都市計畫法台灣省施行細則」第25條規定與都市計畫道路境界線之距離不得小於二十公尺外並無必須臨接建築線之規定，是則在都市計畫農業區內興建農舍面臨農作道路亦無指定建築之必要」（註）。

※註：有關農舍是否須鄰接建築線，仍請依各地方政府建築管理自治條例規定辦理。

**內政部函** 77.08.18.台77內營字第622851號

主旨：關於都市計畫內農業區及區域計畫地區非都市土地，申請興建農舍，如基地未臨接建築線，抑或免受建築技術規則建築設計施工編第2章第1節第2條基地應與建築線相連接兩公尺以上之規定，其通行權由其自行解決乙案，同意貴廳所擬意見不須指定建築線，復請查照。

說明：復貴廳77.07.25建四字第30317號函。

**內政部營建署函** 96.10.17.營署綜字第09600535941號

主旨：關於桃園縣政府函詢以集村方式興建農舍，其聯外道路路應申請農路或私設通路疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴司96年9月19日台內地十字第0960051438號書函。

二、查93年3月5日修正後之非都市土地使用管制規則第6條附表一規定，農牧用地容許使用項目農業設施之許可使用細目「農路」，其附帶條件已將「以集村方式興建農舍者…，因未面臨建築線，無道路可出入需要者。」內容刪除，並增加容許使用項目「私設通路」，其附帶條件為「限於以集村方式興建農舍者…，因未面臨建築線，無道路可出入需要者。」，爰本署93年5月4日營署綜字第0930022761號（註）函說明二略以：「集村興建農舍坐落之建築基地得以私設通路連接建築線據以申請建築，該通路得依『非都市土地使用管制規則』第6條規定，申請『農路』之容許使用。」，應修正為依現行前開規則規定農牧用地申請「私設通路」容許使用，並另函知各縣（市）政府參照辦理。

※註：93.05.04.營署綜字第0930022761號詳第五章第五節解釋函。

**內政部營建署函** 97.05.20.營署綜字第0970024200號

主旨：關於台端函詢農業用地興建農舍辦法第8條第7款規定，恐造成無法指示「建築線」疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復台端97年4月30日陳情書及依據行政院農業委員會97年5月6日農授水保字第0970123471號函轉前開陳情書辦理。
- 二、有關建築線指定事項，查「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。．．．前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」建築法第48條定有明文，各直轄市、縣（市）業分別定有建築管理自治條例（規則）據以執行，先予敘明。
- 三、按旨揭辦法第8條第1項第6款規定：「農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達；．．．」，其中所稱道路並非僅包括計畫道路，亦包含現有巷道及私設通路，再予敘明。
- 四、台端來函所詢旨揭辦法第8條第1項第7款規定：「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。」，建築基地不得面臨道路，恐造成無法指示「建築線」，並建議「建築基地」修正為「建築基地內之建築物」等節，查前開規定意旨為集村興建農舍之建築基地不得臨接計畫道路，且僅限於計畫道路，並得依前開建築法第48條或「非都市土地使用管制規則」第6條申請私設通路等規定，連接建築線據以申請建築，故應無前開所詢等問題。

**內政部營建署函** 97.05.22.營署綜字第0972908735號

主旨：關於集村農舍之建築基地（特定農業區農牧用地）未連接道路建築線，是否得以同農地所有權人之農地（都市計畫農業區）申請私設通路連接乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所97年4月21日97祺字第001號函。
- 二、查「毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經縣（市）政府審查核准後，以農業區土地與闕作為連接建築線之私設通路使用。前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由縣（市）政府定之。」，都市計畫法臺灣省施行細則第29條之2已有明文，上開規定所稱「建築基地」尚非僅限於都市計畫內之建築基地，先予敘明。
- 三、經電洽貴事務所本案申請私設通路之都市計畫農業區農地，未納入集村農舍申請範圍，至得否申請私設通路連接集村農舍之建築基地，請依上開規定辦理。

**內政部營建署函** 99.07.30.營署建管字第0992914816號

主旨：為農業用地申請興建農舍是否應具備對外通（道）路，及該通（道）路如位屬農業用地，是否歸屬農業設施管制範疇疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據奉交下貴府99年7月9日府建管字第0990113393號函。
- 二、按「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線，．．．前項以外之現有巷道，直轄市



、縣(市)(局)主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」建築法第48條定有明文。貴縣建築管理自治條例第7條規定：「建築基地面臨現有巷道申請建築，免附該巷道之土地權利證明文件。建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。…」又非都市土地使用管制規則第6條規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。…」同條第3項附表一規定，農牧用地得容許作『農業設施(工業區、河川區除外)』使用，並許可作『農路』使用(附帶條件：限於農業經營所需要者。)行政院農業委員會99年7月6日農企字第0990143193號函示：「依據『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』第13條附表對於『其他農作產銷設施-農路』之申請基準及條件規定：『應依生產需要核定』。」，先予敘明。

三、有關都市計畫內農業區及區域計畫地區非都市土地，申請興建農舍，如基地未臨接建築線，不需指定建築線，本部77年8月18日台內營字第622851號(註)函已有明示。至農舍對外通路之通行權及農路之許可條件乙節，宜請查明個案事實依前開有關法令規定本於權責認定核處。

※註：77.08.18.台內營字第622851號詳本章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 101.02.17.營署建管字第01012903513號

主旨：有關農舍為連接現有道路所需之農路應如何審認疑義案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會101年2月6日農水保字第1011865008(附件一)辦理。
- 二、農業用地興建農舍辦法第6條規定：「興建農舍應注意事項如下：…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。…」另據行政院農業委員會前揭號函檢送101年2月2日研商農舍解釋函處理會議紀錄陸、臨時動議決議略以：「申請興建農舍案件，如確有附屬設施(如通道、停車空間等)併同提出者，宜整體規劃納入審查。」及100年12月2日農水保字第1000168057號函(附件二)示：「農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為『農舍附屬設施』，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討。」請據以依照辦理。

<<附件一>>

**農業委員會水土保持局函** 101.02.06.水保農字第1011865008號

主旨：檢送101年2月2日研商農舍解釋函處理會議紀錄1份，請查照。

<<會議紀錄>>

案由一：興建農舍之歷年解釋函檢討，提請討論。

決議：

- 一、有關土地取得時點仍維持以民法及土地法之規定辦理，至相關樣態之一般性原則是否配合研訂，請內政部地政司協助提供可審認之參考文字，提下次會議討論。
- 二、經已逐件就農民資格之年齡規定、戶籍規定、特定農業區農牧用地申請集村農舍、申請興建農舍之職業別及援引已停止適用0961848256號函之有關該宗農地規定等相關函釋加以檢視，並作成處理方式之建議。是否疏漏或不妥，由農委員會再予檢視，檢視後循行政程序辦理後續作業。
- 三、至土地取得時點相關函釋之處理，究應全函停止適用另函規定周知，抑或僅停止適用釋文中有疑義部分，宜在確定原則下再予配合辦理。

案由二：農舍為連接現有道路所需之農路應如何審認，提請討論。

決議：申請興建農舍案件，如確有附屬設施（如通道、停車空間等）併同提出者，宜整體規劃納入審查。請內政部參考農委會100年12月2日農水保字第1000168057號函意旨，通函各縣市政府於建照書圖審查作業時，併同納入審查項目。

<<附件二>>

**行政院農業委員會函** 100.12.02.農水保字第1000168057號

主旨：有關貴府函為農地上農舍為連接現有道路所需之農路應如何審認疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府100年10月25日府農務字第1000340141號函。
- 二、首揭函所稱農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為「農舍附屬設施」，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討。

**內政部營建署函** 101.04.13.營署建管字第1012907970號

主旨：為金門縣政府函詢有關農舍為連接現有道路所需之農路涉及相關建築管理疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局101年2月29日水保農字第1011865226號函。
- 二、有關「農舍已核發使用執照，其後設置之農路（通道），申請面積應併入建蔽率計算，惟無法併農舍提出申請，應如何補申請，是否需辦理使用執照變更？」乙節，查建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第8條規定：「本法第73條第2項所定有本法第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：…」本案所稱農舍於領得使用執照後設置之農路（通道），因非屬本辦法第8條所稱變更使用之規定項目，自無從辦理變更使用執照。
- 三、農地上農舍為連接現有道路所需之農路，經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，如無法併農舍提出申請，宜依貴局100年12月2日農水保字第1000168057號（註）函示，歸

納為「農舍附屬設施」，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討。至「農舍之建築依都市計畫法相關規定退縮之距離（與都市計畫道路境界之距離）興建，其退縮之範圍內之農路（通道）面積應如何計算其建蔽率」乙節，似仍應依貴局前揭100年12月2日函示檢討辦理。

※註：100.12.02.農水保字第1000168057號詳本章第一節解釋函。

## 第二節 有關興建農業生產必要設施申請建築線

**內政部營建署函** 89.11.01.營署建管字第57724號

主旨：檢送研商經農業主管機關同意之農業生產必要設施，如基地未臨接道路，於申請建照時，得否免申請指定建築線及應否檢討留設防火間隔案會議紀錄乙份，請查照依會商結論辦理。

<<會議紀錄>>

討論事項：

第一案：經農業主管機關同意之農業生產必要設施，於申請建照時，如其基地現況未臨接道路，是否得免申請指定建築線乙案。

決議：有關農業用地申請農業生產必要設施，如臨接計畫道路、公路、其他道路以及現有巷道者，應指定建築線；未臨接道路者，請行政院農業委員會修訂「非都市土地農業用地設置農業設施審查執行要點」時考量農業設施出入通路問題。與會各縣市政府意見送行政院農業委員會參考。

第二案：實施都市計畫農業區及區域計畫農牧用地，申請農業生產必要設施或畜牧設施建照執照，是否應依建築技術規則建築設計施工編第110條或110條之1規定檢討留設防火間隔案。

決議：請行政院農業委員會就農業生產必要設施項目依建築法第73條執行要點（註）附表一建築物使用分類表予以分類，如無法歸類，則不適用建築技術規則建築設計施工編有關防火避難設備之規定。

※註：內政部已發布建築物使用類組及變更使用辦法，請依現行規定辦理。

**內政部營建署函** 98.11.04.營署建管字第0980067970號

主旨：休閒農場內坐落於遊客休憩分區之休閒農業設施，其建築基地未連接建築線，得否以農場內符合私設通路寬度之農路連接建築線申請建築許可乙案，復請查照。

說明：

一、復大會98年10月6日農輔字第0980160978號函。

二、按建築基地如未臨接道路，得以私設通路連接道路申請建築。有關休閒農場內自設農路連接道路，如該農路之寬度符合前開（建築技術規則建築設計施工編）私設通路或基地內通路設置之規定，自得據以申請建築，本部93年10月4日台內營字第0930010414號函（附件）示在案。另查非都市土地使用管制規則第6條規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。」

第三章 第二節 有關興建農業生產必要設施申請建築線

」本案休閒農場內坐落於遊客休憩分區之休閒農業設施建築基地未連接建築線，得以農場內符合私設通路寬度之農路連接建築線申請建築，仍須符合前開非都市土地使用管制規則之規定。

<<附件>>

**內政部函** 93.10.04.台內營字第0930010414號

主旨：有關休閒農場得否以農場內自設農路作為私設通路連接建築線乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會93年8月26日農輔字第0930050848號函。
- 二、有關建築基地內私設通路或基地內通路留設之規定，建築技術規則建築設計施工編第2條及第163條分別定有明文；建築基地如未臨接道路，得以私設通路連接道路申請建築。有關休閒農場內自設農路連接道路，如該農路之寬度符合前開私設通路或基地內通路設置之規定，自得據以申請建築。

## 第四章 有關申請人資格相關規定

### 第一節 有關農舍申請人身份

**內政部函** 89.08.18.台 89內營字第 8985746 號

主旨：有關農地所有權人係禁治產人可否由禁治產代理人為起造人申請農舍建造執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府89年6月29日89投府建管字第89092674號函。
- 二、按農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人，農業發展條例第18條第4項定有明文。次查建築法第12條規定：本法所稱起造人為建造該建築物之申請人，其為未成年或禁治產者，由其法定代理人代為申請；本法規定之義務與責任，亦由法定代理人負之。是本案農地所有權人係禁治產人，其申請興建農舍，依農業發展條例上開條文之規定，應以該農地所有權人即禁治產人為起造人，並由其法定代理人代為申請；而不得以禁治產人之代理人為起造人。

**內政部函** 89.09.25.台 89內營字第 8984380 號

主旨：關於非都市土地特定農業區農牧用地作畜牧設施使用申請建築時，起造人是否應為土地所有權人乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會中部辦公室89年8月11日89農中蓄字第890139297號函辦理，並復貴局89年6月19日桃縣工建（戊）字第4010號函。
- 二、案經轉據行政院農業委員會中部辦公室89年8月11日89農中蓄字第890139297號函說明：「二、查依『非都市土地容許使用執行要點』第十六點規定各級目的事業主管機關受理土地所有權人或合法使用人申請容許使用，再依『非都市土地農業用地作畜牧設施容許使用審查作業要點』第二點（四）規定如申請人非土地所有權人時，需檢附容許使用項目申請同意書（土地及畜牧設施使用權同意書）。土地容許使用核定主管機關審核同意後，核發容許使用同意文件供申請人持向建築管理單位申請建築執照。三、『非都市土地使用管制規則』第31條規定非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法之規定為之。」另查農業發展條例第18條第4項規定：農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。僅限制農舍起造人應為該農地所有權人。是有關畜牧設施等申請建築時，尚無起造人應為土地所有權人之限制。

**內政部營建署函** 89.11.22.營署建管字第 48315 號

主旨：有關貴縣八德市○○○○、○○○夫妻等二人個別持有宵里段○○○-○、○○○-○地號特定農業區農牧用地，得否於其中一筆土地以夫妻共同為起造人申請興建農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府89年9月14日89府工建字第170353號函辦理，並檢附上開號函及附件影本各乙份。

第四章 第一節 有關農舍申請人身份

- 二、案經轉准行政院農業委員會89年10月31日(89)農輔字第890153594號函復以：「查『農業發展條例』第18條第4項已明定農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人，故本案仍應以興建農舍坐落之該筆土地所有權人為起造人」在案，應據以辦理。

**內政部營建署函** 90.02.20.營署建管字第002084號

主旨：關於年齡未達16歲，不具自耕能力，因繼承取得農牧用地者，其農牧用地由其法定代理人耕作，是否准予申請興建自用農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會90年1月5日(90)農輔字第890167114號函辦理，並復貴府89年12月8日89彰府工管字第227192號函。
- 二、案經轉准行政院農業委員會90年1月5日(90)農輔字第890167114號函示：「本案依來函附件查知○○○先生因繼承取得農地時間為87年8月25日(依被繼承人死亡日期為準)，係在『農業發展條例』修法前取得農業用地，依該條例第18條第3項規定，無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。」次查建築法第12條明定：本法所稱建築物之起造人為建造該建築物之申請人，其為未成年或禁治產者，由其法定代理人代為申請；本法規定之義務與責任，亦由法定代理人負之。是本案農地所有權人係未成年人，其申請興建農舍，得由其法定代理人代為申請。

**內政部分令** 90.04.20.台90內營字第9083319號

農業發展條例第18條第4項規定，農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。於山坡地申請建築農舍，其擋土牆之興建，係申請核發雜項執照，得不視為農舍之一部分，並無擋土牆坐落用地應為農地起造人所有之限制規定。

**內政部函** 92.09.18.內授營建管字第0920011183號

主旨：有關已由直系親屬等提供耕地興建農舍有案者，得否仍取得土地所有權人同意申請增建乙案，請依農業發展條例第18條第4項「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」之規定辦理，復請查照。

說明：復貴府92年9月5日府工建字第0920199418號函。

**內政部營建署函** 93.07.02.營署建管字第0930041351號

主旨：貴府函為依農業發展條例第18條第3項規定申請興建農舍之申請人，其戶籍所在地及其農業用地，是否須在同一直轄市、縣(市)內乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府93年4月22日府農務字第0930095496號函。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第2條規定，依農業發展條例第18條第3項規定申請興建農舍之申請人應為農民，並符合同辦

法第3條第1項第4款及第五款規定。本案依農業發展條例第18條第3項規定申請興建農舍之申請人資格，依上開規定，並無同辦法第3條第1項第2款有關申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內之限制。

**內政部營建署函** 98.01.07.營署建管字第0970081357號

主旨：關於貴府函為農業發展條例修正前經地主同意興建之農舍辦理增建疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴府97年10月22日府城建字第0970163758號函辦理。
- 二、查農業用地興建農舍辦法第3條第1項第5款規定：「申請人為該農業用地之所有權人」。另查本部92年9月18日內授營建管字第0920011183號函（註）釋：「有關原已由直系親屬等提供耕地興建農舍有案者，得否仍取得土地所有權人同意申請增建乙案，請依農業發展條例第18條第4項「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」之規定辦理。」另按「申請自用農舍既以同一戶自用為限，自屬無分棟建築之疑義」，本部81年8月17日台（81）內營字第8104300號函（諒達）已有規定，合先敘明。
- 三、有關貴府所詢已領有使用執照之農舍，由土地所有權人名義申請農舍增建，其建物所有權登記事宜，前經本署轉請本部地政司及行政院農業委員會表示意見，准據該司97年11月21日地司（七）發字第0970002810號書函略以：「…倘建築主管機關核發增建使用執照之起造人與原登記所有權人不同時，起造人與原建物所有權人得協議所有權權利範圍以共有之方式申辦建物所有權第一次登記。」請據以檢討辦理。
- 四、另檢送行政院農業委員會97年12月23日農授水保字第0971844401號函併請參酌。

※註：92.09.18.內授營建管字第0920011183號詳本章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 99.10.05.營署綜字第0992918415號

主旨：有關屏東縣政府為農業用地興建農舍涉及無自用農舍認定疑義乙案，設貴管權責，請卓處逕復，請查照。

說明：

- 一、依據本部中部辦公室99年9月6日台內營字第0990807677號函轉屏東縣政府99年8月30日屏府農務字第0990199141號函辦理。
- 二、查本部98年8月24日內授營綜字第09808080401號函，係建議大會與本署就農舍業務管理，應本於業管權責分工辦理為宜，及大會主管申請農舍資格、新舊農地判斷與集村輔導等農地管理政策，本部則主管土地使用與建築管理，先予敘明。
- 三、本案疑義係要求釐清都市計畫發布前之建物（約50年）因無法提供建築謄本，無法查明用途登記內容致生疑義，查此節係「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第4款：「申請人無自用農舍者。」之審查要件，係大會之主管權責。且大會90年7月4日（90）農輔字第900050675號函（附件一），會議決議附表一、審查項目、「四、申請人是否無自用農舍者

？」、備註「(一) 實施建築管理前農業用地上有合法房屋而無法提供使用執照影本者即認定該房屋為農舍。」，已有類似之處理原則，爰本案仍請大會主政卓處逕復屏東縣政府。

<<附件一>>

**行政院農業委員會函** 90.07.04.農輔字第900050675號

主旨：檢送本會90年6月20日舉開研商「農業用地興建農舍辦法」第3條規定執行事宜會議紀錄一份，請查照。

<<會議紀錄>>

討論事項：

案由：為「農業用地興建農舍辦法」第3條規定，申請興建農舍之申請人資格條件如何審核，提請討論。

決議：

- 一、申請興建農舍之申請人資格條件審查表修正如附件一（註），並增加申請人切結書定型稿（範本）如附件二（附件二）。
- 二、有關申請書取得土地與戶籍登記均應滿二年之限制，其登記時間不能合併計算，以採持續性為準。其土地取得原因為繼承，依民法第759條規定，其起算日期以繼承原因發生日為依據；其他土地取得原因（如買賣、贈與等），依民法第758條規定，其起算日期以登記日為依據。
- 三、對於「一宗土地」之定義，依「建築技術規則」建築設計施工編第1章第1條第1款規定「一宗土地…本法第11條所稱一宗土地係指一幢或兩幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地…但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」而對於個別申請興建農舍之毗連兩筆地號以上農業用地，請辦理合併為單一筆地號農業用地，以利農業用地管理。
- 四、有關直轄市、縣（市）主管機關應由農政單位那一部門承辦興建農舍申請人資格審查業務，依「農業用地興建農舍辦法」第3條規定申請興建農舍之農民資格條件由直轄市、縣（市）主管機關核定，故請直轄市、縣（市）農業主管機關首長依前述規定所賦之權責，就本案業務性質明確指定承辦單位。
- 五、建議農委會於修正「農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準」時，能將農業主管機關依農業發展條例第18條規定，審查申請興建農舍之申請人資格條件核發許可證明納入收取費用範圍。

※註：「申請興建農舍之申請人資格條件審查表」已經行政院農業委員會102.09.30.農授水保字第1021866061號函（附件三）修正。



<<附件二>>

切 結 書 (範本)

本人迄至切結日止確無自用農舍，且擬申請興建農舍之該宗農業用地，亦未曾申請興建農舍或提供申請興建農舍計算面積使用，如有不實願依「農業用地興建農舍辦法」第10條「起造人提出申請興建農舍之資料不實者，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其核定，主管建築機關得撤銷其建築許可。經撤銷建築許可案件，其建築物依相關土地使用管制及建築法規定處理」及承擔其他相關一切法律責任，特立此切結為憑。

立切結書人： 簽名 蓋章  
身份證統一編號：  
住址：

中 華 民 國 年 月 日

<<附件三>>

**行政院農業委員會函** 102.09.30.農授水保字第1021866061號

主旨：檢送申請興建農舍之申請人資格條件審查表，請查照。

說明：「農業用地興建農舍辦法」業於102年7月1日修正發布施行，有關興建資格條件增列農業發展條例修正施行前取得之農業用地依法被徵收者、禁止興建農舍之區位、五年內曾取得建造者不予許可等規定，並於該辦法第2條第2項明定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2條第1項、第3條至第6條規定是項，爰配合辦法修法條文，修正申請興建農舍之申請人資格條件審查表，請各直轄市、縣市政府依旨揭審查表辦理，並得自行調整業務分工。

○○縣(市)申請興建農舍之申請人資格條件審查表

申請人姓名	土地座落	鄉(鎮、市、區)	審查項目	地役地號	持分面積/土地總面積		申請人應檢具證明文件	法令依據	審查意見	申請日期	年 月 日	備 註
					申請人	應檢具證明文件						
審查單位			一、是否年滿二十歲或未婚者？				申請人戶籍謄本。	本辦法第2條第1項第1款				依本辦法第3條規定申請興建農舍者，本項免審。
農業單位			二、申請人之戶籍所在地及其農業用地，是否在同一轄市、縣(市)內，且其土地取得及戶籍登記均滿二年者？(但參加興建農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。)				(一) 申請人戶籍謄本。 (二) 擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記謄本。(受理單位如能申請網路電子謄本者，免予檢附)	本辦法第2條第1項第2款				依本辦法第3條規定申請興建農舍者，本項免審。
農業單位			三、申請興建農舍之該筆農業用地面積是否大於零點二五公頃？(但參加農村興建農舍及於離島地區興建農舍，不在此限。)				擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記謄本。(受理單位如能申請網路電子謄本者，免予檢附)	本辦法第2條第3款				依本辦法第3條規定申請興建農舍者，本項免審。
建管單位			四、申請人是否無自用農舍？				(一) 稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。 (二) 前揭申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。 (三) 申請人切結無自用農舍文件(如附件)。	本辦法第2條第4款				(一) 實施建築管理前農舍無非法使用地上考房屋而無影本提供使用執照影本者，請建築師或測量師先辦理「建築物第一次登記」或補辦建築物「使用執照」，並於建築物所有權狀或建物使用執照用途欄註明用途，以釐清是否為「農舍」。 (二) 農業單位得會同建管單位查明申請人是否自用農舍。
農業單位			四之一、申請人是否已領有個別農舍或農村農舍建造執照(如領有個別農舍或農村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。)					本辦法第2條第4款				

<p>農業單位 建管單位</p>	<p>五、申請人是否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) 擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記謄本。(受理單位如能申請網路電子謄本者，免予檢附) (二) 農業用地作農業使用證明。 (三) 申請人切結該筆農業用地未曾興建農舍或提供申請興建農舍面積使用之文件(如附件)。</p>	<p>本辦法第2條第1項第5款</p>	<p>農業單位得向建管單位申請農舍， 明申請人之農業用地未曾申請農舍，</p>
<p>地政單位 農業單位</p>	<p>六、申請人是否為農業發展條例中華民國89年1月28日修正施行前取得之農業用地，且有下列情形之一者？ (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) (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>(一) 農業用地被徵收或讓售之證明文件。 (二) 擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記謄本。(受理單位如能申請網路電子謄本者，免予檢附)</p>	<p>本辦法第4條第1項</p>	<p>(一) 申請人如為農業發展條例修正施行後取得之農業用地，被徵收或協議價購讓售者，不適用本項。 (二) 依本辦法第4條第1項規定申請興建農舍者，仍須依本辦法第3條第2項第2項至第6條規定事項。</p>
<p>農業單位</p>	<p>六之一、第六點之土地是否自完成徵收所有權登記後30日起或完成讓售轉移登記之日起3年內，於同一直轄市、縣(市)內取得之農業用地並提出申請者？</p>		<p>本辦法第4條第2項</p>	<p>申請面積不得超過原被徵收或讓售土地之面積。</p>
<p>農業單位</p>	<p>六之二、第六點之土地是否屬本辦法92年1月3日修正施行後至102年7月1日修正施行前，已於公告徵收或完成讓售轉移登記之日起一年內，於同一直轄市、縣(市)內重新購置之農業用地並提出申請者？</p>		<p>本辦法第4條第3項</p>	<p>本項審查如屬「是」者，得自102年7月1日本辦法修正施行後2年內申請興建農舍。</p>
<p>農業單位 都市計畫單位</p>	<p>七、申請興建農舍之農業用地，是否位屬不得申請興建農舍之區位？</p>	<p>(一) 擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記謄本。(受理單位如能申請網路電子謄本者，免予檢附) (二) 如屬都市計畫範圍者，應檢附使用</p>	<p>本辦法第5條</p>	

第四章 第一節 有關農舍申請人身份

建管單位	八、申請興建農舍之申請人五年內是否曾取得農舍建造執照？（且無建造執照已撤銷或失效或所興建農舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失等情形之一者。） <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合，理由說明： 其他：	分區證明。 申請人切結文件(如附件)。	本辦法第6條	
核定				
承辦人	課(科)長	副局(處)長	局(處)長	

備註：1. 本辦法係指農業用地興建農舍辦法。  
 2. 各縣市政府得自行調整業務分工。

## 切 結 書 (範本)

本人迄至切結日止確無自用農舍，且未領有個別農舍或集村農舍建造執照，自切結日起往前五年內亦未曾取得農舍建造執照，且擬申請興建農舍之該筆農業用地，未曾申請興建農舍或提供申請興建農舍計算面積使用，如有不實者，願依「農業用地興建農舍辦法」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。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。」及承擔其他相關一切法律責任，特立此切結為憑。

立切結書人： (簽章)

身分證統一編號：

住址：

中 華 民 國            年            月            日

**內政部營建署函** 105.03.25.營署綜字第1050014507號

主旨：有關臺端所詢89年以前舊有農舍增修改建是否要經過農業單位核准1案，復請查照。

說明：

- 一、依據臺端105年3月11日申請書辦理。
- 二、農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）102年7月1日增訂第9條第2項第6款規定略以「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2條第1項資格，且農舍建築面積應超過45平方公尺。…」係指同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，得採分期興建，且採分期興建辦理者如非原申請人，須符合本辦法第2條第1項資格；另該規定所稱「分期興建」，係指建築法第9條規定之「新建」及「增建」等建造行為，先予敘明。
- 三、按臺端來文所述及檢附資料，臺端於86年購買取得農舍後，於98年增建第2層樓並取得使用執照，因二樓三面強壁大面積龜裂滲水，今欲拆除第2層再重蓋，如屬建築法第9條規定之改建或修建行為，尚非本辦法前揭規定所稱「採分期興建辦理」之情形，得逕依建築法相關規定向當地建管單位申請。

## 第二節 有關變更起造人規定

**內政部函** 73.03.17.台內營字第213390號

主旨：實施區域計畫地區自用農舍建造執照起造人死亡，可否逕依本部53.01.07台內地字第132857號函（附件）規定辦理飭其繼承人申請，免受實施區域計畫地區建築管理辦法第6條所定條件之限制一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳73.01.21七三建四字第1727號函。
- 二、按在實施區域計畫地區申請建築自用農舍，其申請人以現耕農民及無自用農舍者為要件，此就實施區域計畫地區建築管理辦法第6條第1項第1款第2款規定至明。是以在實施區域計畫地區申請建築自用農舍，原申請人死亡，除已給照施工者得由繼承人申請為變更起造人名義外，其未給照或給照尚未施工者，其繼承人應依同條項款所定要件始得為之。

<<附件>>

**內政部函** 53.01.07.台內地字第132857號

案由：擬呈為起造人在申請建築執照中死亡如何核發執照請核示一案電希知照由。

說明：

- 一、52.12.18建四字第57181號呈悉。
- 二、本案新竹市民○○○申請改建店舖，於申請核發建築執照中死亡自應飭其繼承人申請。
- 三、電復知照。

**內政部營建署函** 89.10.20.營署建管字第40152號

主旨：有關自用農舍起造人領得建照執造後因病去世或直系親屬間贈與關係或買賣移轉等原因，其繼承人或受贈人或買受人等得否申請變更起造人乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會89年9月27日(89)農輔字第890147285號函辦理，兼復新竹市政府89年7月18日(89)府工建字第49635號函、花蓮縣政府89年8月24日89府工建字第87658號函、苗栗縣政府建設局89年7月20日89建管字第89E0010000號函及嘉義縣政府89年8月16日89府工建字第91951號函。
- 二、案經轉准行政院農業委員會89年9月27日(89)農輔字第890147285號函(附件)示：「本案申請興建農舍起造人如於領得建造執照後死亡，因非屬人為因素可操控，應可同意由其繼承人申請變更為起造人。至因買賣或贈與情形，由於該農舍已在興建中，建議應不能比照辦理。」在案。請依照上開函示辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 89.09.27.農輔字第890147285號

主旨：有關自用農舍起造人領得建照執造後，因病去世或直系親屬間贈與關係或買賣移轉等原因，其繼承人或受贈人或買受人等得否申請變更起造人案，復如說明。

說明：

- 一、復貴署89年9月6日89營署建管字第24853號函。
- 二、本案申請興建農舍起造人如於領得建造執照後死亡，因非屬人為因素可操控，應可同意由其繼承人申請變更為起造人。至因買賣或贈與情形，由於該農舍已在興建中，建議應不能比照辦理。

**內政部營建署書函** 92.05.30.營署建管字第0920028012號

主旨：關於起造人於申請農舍建造執照期間意外死亡，其繼承人得否不受農業發展條例相關規定之限制，而重新或繼續申請農舍建築執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會92年4月3日農輔字第0920117970號、92年4月4日農輔字第0920116510號函辦理。
- 二、案經轉據行政院農業委員會92年5月13日農輔字第0920125641號函(附件)略以：本案起造人於申請農舍建造期間意外死亡，其權利尚未具體形成，似可認定。另查行政院農業委員會91年2月19日農輔字第0910108666號函示：「農業發展條例第18條規定申請興建農舍，係依農業用地取得日期之不同而有所差異，在農業發展條例修正公布生效日(89年1月28日)前取得(包括繼承、贈與、買賣、拍賣等)之農業用地，得依據有關土地使用管制及建築管理規定申請興建農舍，均不受申請興建農舍需有最低面積、土地取得應滿一定時間…等等規定限制，以保障原擁有農業用地之農民權益。…對於在農業發展條例修正公布生效日後取得農業用地，無自用農舍而需申請興建者，訂定『農業用地興建農舍辦法』俾據辦理，故本案若於該條例修正施行後取得農業用

地而申請興建農舍，應依該辦法規定辦理。」已有明示如附件，請參考。若仍有疑義，因涉及事實認定，宜請檢具具體圖說資料逕向當地主管機關洽詢。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 92.05.13.農輔字第0920125641號

主旨：關於○○○君函詢為起造人於申請農舍建造執照期間意外死亡，其繼承人得否不受農業發展條例相關規定之限制，而重新或繼續申請農舍建築執照乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署92年4月30日營署建管字第0920019635號函。
- 二、查我國民法就繼承之規範，採當然繼承主義，即被繼承人一死亡，不待繼承人之意思表示，立即發生財產繼承之效力。由當然繼承主義，又發生概括繼承之效力，即被繼承人之一切權利義務，如未依民法第1174條規定拋棄繼承或不屬於其專屬性（如職務保證）者，均由其繼承人繼承，合先敘明。
- 三、案內所稱領得農舍建造執照之法律性質究係權利，抑或專屬權利，得否為繼承之標的，應予釐清。至本案起造人於申請農舍建照期間意外死亡，其權利尚未具體形成，似可認可。

**內政部函** 92.07.11.台內營建管字第0920087592號

主旨：為起造人於領得農舍建照執照施工期間死亡，繼承人是否須依據農業用地興建農舍辦法第3條規定具備農民身份，始得變更起造人乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會92年6月5日農輔字第0920129636號函辦理，並復貴府92年5月2日府工建字第0920108029號函。
- 二、按「申請興建農舍起造人如於領得建造執照後死亡，因非屬人為因素可操控，應可同意由其繼承人申請變更為起造人。」、「查我國民法就繼承之規範，採當然繼承主義，即被繼承人一死亡，不待繼承人之意思表示，立即發生財產繼承之效力。由當然繼承主義，又發生概括繼承之效力，即被繼承人之一切權利義務，如未依民法第1174條規定拋棄繼承或不屬於其專屬性（如職務保證）者，均由其繼承人繼承。」行政院農業委員會89年9月27日（89）農輔字第890147285號函（註一）及92年5月13日農輔字第0920125641號（註二）分別明示有案。
- 三、「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」、「繼承之耕地，得分割為單獨所有」，分別為農業發展條例第16條、第18條所明定。是本案農舍起造人於領得農舍建照執照施工期間死亡，該農舍既已在施工中，如繼承人繼承該農舍及其坐落土地繼續施工者，得由其繼承人辦理變更為起造人；並應符合本部81年8月17日台（81）內營字第8104300號函示「不得分棟建築」之規定。

※註一：89.09.27.農輔字第890147285號詳本章第二節解釋函。

※註二：92.05.13.農輔字第0920125641號詳本章第二節解釋函。

**內政部營建署書函** 93.04.14.營署綜字第0932906006號



主旨：關於集村興建農舍有關移轉土地產權及變更起造人疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復台端93年4月5日請示函。
- 二、關於集村方式提出申請興建農舍，在興建期間，可否移轉土地產權及變更起造人乙節，依據行政院農業委員會92年8月21日農授水保字第0921847142號函示規定，「依『農業用地興建農舍辦法』第8條第1款規定以集村方式興建農舍需有二十戶以上之農民為起造人，故對於建築執照或使用執照申請或核發時，首需符合該條款規定。另依農業發展條例第16條規定，因繼承之耕地，得分割為單獨所有，故可依持有面積申請分割，並依據持有農業用地面積計算農舍面積。是以，如申請人死亡時，其繼承人願意以原規模繼續辦理相關事宜者，得以變更起造人方式辦理，免再重新申請；如因其他原因致申請興建農舍之戶數與農舍面積已有所不同，則應以重新方式辦理。」

**內政部營建署函** 94.01.04.營署建管字第0930079332號

主旨：○○○地政服務中心陳為農業發展條例修正前取得農業用地興建有尚未完工之合法農舍拍賣時，拍定人如何申請請造人變更疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會93年12月14日農授水保字第0931827293號函（附件）辦理。
- 二、按建築工程已申報開工，並已構築建築物結構體（如基礎或梁柱結構）者：倘土地與地上建物併同拍賣且原起造人即為所有權人，其所有權（包括土地未完工建物）既因拍賣而喪失，就該土地已無任何權利可供行使，縱建造行為未完工，原建造人亦無請求繼續建造之權利，拍定人得主張其所有權而為使用收益處分，如建造執照未逾期失其效力，則拍定人得單憑法院權利移轉證明書（包括土地未完工建物）辦理變更起造人，為本部93年7月28日台內營字第0930085435號函所明釋。至於本案於農業用地及施工中農舍之法院不動產權利移轉書之拍定人，依上開規定申請變更起造人，涉及農業發展條例第18條第1項及農業用地興建農舍辦法第3條之規定乙節，檢討行政院農業委員會93年12月14日農授水保字第0931827293號函請參辦。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 93.12.14.農授水保字第0931827293號

主旨：○○○地政服務中心陳為農業發展條例修正前取得農業用地興建有尚未完工之合法農舍拍賣時，拍定人如何申請起造人變更疑義乙案，本會意見，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署93年11月19日營署建管字第0930071582號函。
- 二、依照農業發展條例第18條第1項規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地

興建農舍。」依上述規定申請興建農舍之申請人條件於農業用地興建農舍辦法第3條已有明定。前開規定對農舍興建人之資格條件並未排除拍賣取得者。

- 三、本案係為於農業發展條例89年修正施行後取得農地，且其農舍係於施工中拍賣移轉，其拍定人既為農舍起造人，即為農舍興建者，依前項說明，仍需符合農業用地興建農舍辦法第3條申請人之資格條件規定，始符合法制。

**內政部營建署函** 101.02.29.管署建管字第1010004749號

主旨：有關起造人於領得農舍建造執照開工前死亡，繼承人是否依農業用地興建農舍辦法第3條規定具備農民資格，始得變更起造人乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府100年6月10日府建管字第1000087474號函。
- 二、有關農舍建造執照起造人死亡，「除已給照施工者得由繼承人申請為變更起造人名義外，其未給照或給照尚未施工者，其繼承人應依同條項款所定要件始得為之。」、「農舍起造人於領得農舍建造執照施工期間死亡，該農舍既已在施工中，如繼承人繼承該農舍及其坐落土地繼續施工者，得由其繼承人辦理變更為起造人」本部73年3月17日台內營字第213390號函（註一）及92年7月11日台內營建管字第0920087592號函（註二）分別已有明示。惟查行政院農業委員會93年7月1日農授水保字第0931848722（附件）號函示：「農業發展條例修正施行後取得（繼承、贈與、拍賣等）之農地，申請興建農舍申請人資格應符合『農業用地興建農舍辦法』第3條：申請農舍需有最低面積、土地取得應滿一定期間…等等規定。」案經轉據行政院農業委員會101年1月18日農水保字第1000145852號函示以：「按農民以農業發展條例修正施行後取得之農業用地申請興建農舍，其資格應符合農業用地興建農舍辦法第3條規定，若申請人於取得農民資格後死亡，其繼承人有意繼續興建者，參照內政部73年1月17日台內營字第213390號函意旨，就已依建築法開工之農舍，得免依本會93年7月1日農授水保字第0931848722號函辦理。」請據以依照辦理。

※註一：73.03.17.台內營字第213390號詳本章第二節解釋函。

※註二：92.07.11.台內營字第0920087592號詳本章第二節解釋函。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 93.07.01.農授水保字第0931848722號

主旨：農業發展條例修正施行後繼承農地後再辦理分割，可否依「農業發展條例」第18條第3項規定申請興建農舍案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府93年6月21日基府建農貳字第0930065291號函。
- 二、農業發展條例修正施行後取得（繼承、贈與、拍賣等）之農地，申請興建農舍申請人資格應符合「農業用地興建農舍辦法」第3條：申請農舍需有最低面積、土地取得應滿一定期間…等等規定。
- 三、共同持有持分之農業用地，得由共有人共同提出申請興建農

舍，或由其共有人之一提出申請，惟應取得其他共有人之同意，其他共有人不得就其應有部分申請建築，亦即共同持有持分之農地僅能提供興建一戶農舍，其申請人資格條件，仍應符合上開辦法第3條規定。

### 第三節 有關原住民申請農舍規定

**內政部函** 88.03.18.台88內營字第8803574號

主旨：關於原住民保留地所有權人為中華民國，若原住民或非原住民取得該保留地之承租權者，由管理機關出具同意書得否視同本部87年4月16日台87內營字第8703939號函（註）示「申請基地為起造人所有」准予申請建築農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院原住民委員會87.07.02台87原民經字第8705867號函、本部地政司87年7月9日87地司（四）發字第8702781號書函辦理，兼復台灣省政府建設廳87年5月22日87建四字第618449號函、同年月27日87建四字第617819號函、屏東縣政府88年1月4日88屏府建管字第802號函。
- 二、按農舍係與農業經營不可分離之設施物，其目的在於便利農地就地耕種而特准興建；為貫徹農地農用之精神，農舍應與其基地所有權一併移轉，準此，本部以87年4月16日台（87）內營字第8703939號釋「申請興建農舍之耕地須為起造人所有」，是本案公有原住民保留地之承租人雖持具土地管理機關之同意書，應無本部上開函釋之適用。

※註：87.04.16.台內營字第8703939號函已經內政部92年11月17日台內營字第0920090118號函廢止。

**內政部函** 88.07.09.台88內地字第8890102號

主旨：有關原住民取得原住民保留地耕作權，得否准依建築法有關規定申請興建自用農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據原台灣省政府原住民事務委員會88年4月28日88原地字第8815097號函辦理，檢附上開函影本乙份。
- 二、查原住民保留地開發管理辦法第17條雖明定原住民取得之耕作權或地上權登記後繼續自行經營或自用滿五年，經查明屬實者取得所有權。惟該辦法第16條、第19條及第20條仍有收回改配之規定，故本案○君所有之耕作權須無前開辦法內有關收回規定之情形，始得依法於其取得耕作權自行經營或自用滿五年後，由省（市）政府原住民事務委員會會同耕作權人，向當地登記機關申請辦理所有權移轉登記，非因其已取得他項權利即可認定「實務上可預期取得所有權」者。另，按農舍係與農業經營不可分離之設施物，其目的在於便利農地就地耕種而特准興建；為貫徹農地農用之精神，農舍應與其基地所有權一併移轉，故本部87年4月16日台（87）內營字第8703939號函（註）釋「申請興建農舍之耕地需為起造人所有」，本案申請興建農舍者為耕作權人，與上開本部函規定不符。

第四章 第三節 有關原住民申請農舍規定

※註：87.04.16.台內營字第8703939號函已經內政部92年11月17日台內營字第0920090118號函廢止。

**內政部函** 88.10.20.台88內營字第8875054號

主旨：關於○○○○、○○○等二人分別為原住民保留地地上權贈與及地上權設定，得否申請建築農舍乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府88年9月22日88府建都字第112481號函辦理。
- 二、按原住民取得原住民保留地耕作權或非原住民取得承租權，與本部87年4月16日台(87)內營字第8703939號函(註一)釋。「申請興建農舍之耕地須為起造人所有」之規定不符，本部88年7月9日台(88)內營字第8890102號函(註二)及同年3月18日台(88)內營字第8803574號函(註三)分別釋示在案。參照上開函釋規定，本案申請人為原住民保留地地上權贈與或地上權設定，既非耕地所有權人，應不得申請興建自用農舍。

※註一：87.04.16.台內營字第8703939號函已經內政部92年11月17日台內營字第0920090118號函廢止。

※註二：88.07.09.台內地字第8890102號詳本章第三節解釋函。

※註三：88.03.18.台內營字第8803574號詳本章第三節解釋函。

**內政部函** 89.09.29.台89內地字第8965784號

主旨：關於領有原住民保留地耕作權他項權利證明書，可否依規定申請興建農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳營建署89年9月14日89營署建管字第35894號函轉貴府89年7月31日(89)投府工築字第89108626號函辦理。
- 二、「…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；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。…」及「查原住民保留地開發管理辦法第17條雖明定原住民取得之耕作權或地上權後繼續自行經營或自用滿五年，經查明屬實者得取得所有權。惟該辦法第16條、第19條及第20條仍有收回改配之規定，……，非因其已取得他項權利即可認定『實務上可預期取得所有權』者。…」分別為農業發展條例第18條第四項及本部88年7月9日台(88)內地字第8890102號函(註)所明示，是以領有原住民保留地耕作權他項權利證明書尚未依法取得土地所有權登記之前，尚與農業發展條例第18條第4項所稱「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」規定不符，應不得為農舍起造人。

※註：88.07.09.台內地字第8890102號詳本章第三節解釋函。

**內政部函** 92.07.15.台內地字第0920010371號

主旨：關於原住民依原住民保留地開發管理辦法第17條第1項規定取得原住民保留地所有權未滿二年者，得否申請興建農

舍乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會92年7月2日農輔字第0920137022號函辦理；並復貴府92年5月16日府原經字第0920107930號函。
- 二、查行政院農業委員會前揭號函略以：「二、依『農業用地興建農舍辦法』第3條第1項第2款規定：『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，且土地取得及戶籍登記均應滿兩年者…』合先敘明。三、物權係經登記始生效力。故依原住民保留地開發管理辦法第17條規定雖有取得土地所有權之權利，但該土地未完成移轉及登記前，該權利尚未成立。」本案仍請依相關規定辦理。

## 第四節 有關共有農地及戶籍登記規定

**內政部營建署函** 92.04.28.營署綜字第0920021576號

主旨：關於夫妻贈與之農地申請興建農舍，仍應符合「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第2款規定，土地取得及戶籍登記均應滿兩年，復請查照。

說明：復貴府92年4月15日府建管字第0920067303函。

**內政部營建署函** 92.08.08.營署建管字第0920043587號

主旨：農業發展條例修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，申請人之戶籍所在地及其農業用地，是否須在同一直轄市、縣（市）內乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會92年7月17日農輔字第0921015834號轉貴府92年7月7日府農務字第0920123668號函辦理。
- 二、「本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而須興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。」、「依本條例第18條第3項規定申請興建農舍之申請人應為農民，並符合第3條第1項第4款及第5款規定，其申請興建農舍，得依都市計畫法省（市）施行細則、臺北市土地使用分區管制規則、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定辦理，不受本辦法所定申請興建農舍相關規定之限制。」，分別為農業發展條例第18條第3項及農業用地興建農舍辦法第2條所明定。另查都市計畫法臺灣省施行細則及實施區域計畫地區建築管理辦法等尚無申請人之戶籍所在地及其農業用地須在同一直轄市、縣（市）之限制規定。

**內政部營建署函** 99.07.09.營署綜字第0990042467號

主旨：有關貴府函為共有土地申請興建農舍疑議案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府99年6月24日府工建字第0990095961號函。
- 二、首揭函說明二疑義，本署意見如下：
  - （一）有關「農業用地申請興建農舍辦法」第3條第1項各款規定係屬農地管理政策，中央主管機關為行政院農業委員會。

- (二) 首揭說明二(一)共有人申請興建農舍乙節，農委會97年2月5日農授水保字第0971843110號函(附件一)說明二可供參考。
- (三) 首揭函說明二(二)農民資格認定乙節，依前開辦法第3條規定，其資格係由縣(市)主管機關核定，而農舍業務貴府如何分工，仍請貴府自行衡量。
- (四) 首揭函說明二(三)共有人申請興建農舍面積認定乙節，農委會上開函說明二已有釋示。
- (五) 如貴府建管單位與農業單位對於上開農委會函釋仍有疑義，宜先府內單位會商，並提出共識意見逕洽農委會釐清。

<<附件一>>

**行政院農業委員會函** 97.02.05.農水保字第0971843110號

主旨：有關農業發展條例修正施行後取得之共有農業用地申請興建農舍之申請人之資格審核等疑議案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府97年1月14日府農務字第0970006359號函。
- 二、以共有土地持分部分申請興建農舍者，除其他共有人同意書外，應檢附分管契約，其可興建面積以其持分面積計算，並需興建在所分管土地範圍內，農舍仍以整筆土地註記，惟該共有土地之分割應符合農業發展條例第16條及耕地分割執行要點相關規定，本會96年3月14日農授水保字第0961848173號示有案(附件二)；本會91年10月2日農輔字第0910151735號函釋不再適用(註)。
- 三、另依「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款規定：「申請興建農舍之該宗農業用地...」，此所稱「該宗」農業用地，係指土地登記之單一筆農業用地而言，其立法意旨明確，一筆土地僅得申請興建1戶(棟)農舍為限；共有農地除依上開處理原則申請興建農舍外，共有人亦得共同申請興建1戶(棟)農舍，其申請人資格條件應符合上開辦法第3條第1項規定。

※註：91.10.02.農輔字第0910151735號詳附錄一。

<<附件二>>

**行政院農業委員會函** 96.03.14.農授水保字第0961848173號

主旨：有關農舍與其座落用地併同辦理移轉時，承受人資格之審核及共有農業用地申請興建農舍之處理原則，請依說明二、三辦理，請查照。

說明：

- 一、依據96年3月6日研商「農舍承受人資格、無自用農舍查核、共有農地申請農舍等案處理原則」會議決議辦理，兼復桃園縣政府96年3月6日府農管字第0960066888號函、台中市政府96年1月24日府經農字第0960019434號函，及屏東縣政府95年12月20日屏府農務字第0950248391號函。
- 二、農舍與其座落用地併同辦理移轉時，其承受人資格應符合無自用農舍條件；辦理移轉時，承受人應檢具(一)稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。(二)申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。(三)申請人切結無自用農舍文件等3項文件供地政單位審查。

三、共有農業用地申請興建農舍之處理原則，詳如附件。（附件三）

<<附件三>>

**共有農業用地申請興建農舍處理原則**

共有農業用地申請興建農舍之相關函示態樣繁多，彙整如下二類，請依處理原則辦理：

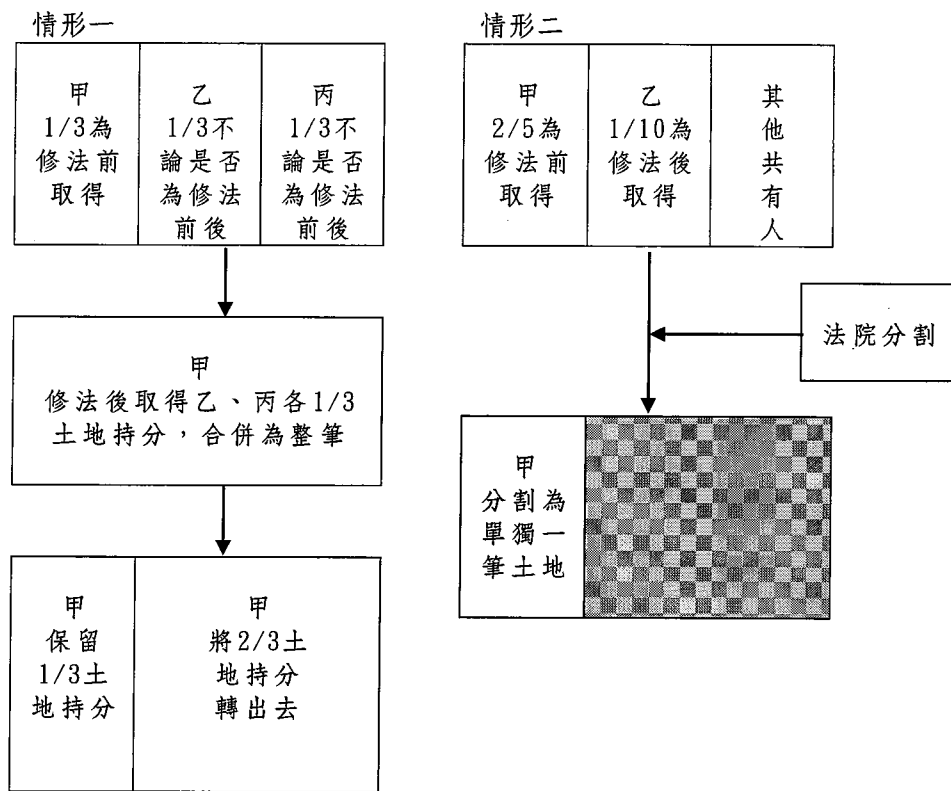
態樣一：共同持有持分一宗農業用地，其中共有人之一為農業發展條例修正公布生效日前取得，其餘共有人為公布生效日後取得，則修正生效日前取得農地之共有人申請興建農舍之處理原則：

甲 1/3修 法前取 得	乙 1/3修 法後移 轉取得	丙 1/3修 法後移 轉取得
-----------------------	-------------------------	-------------------------

處理原則：

1. 為符合產權單純化，修法前已取得之共有土地申請興建農舍者，應先要求辦理土地分割再申請興建農舍。
2. 以共有土地持分部分申請興建農舍者，除其他共有人同意書外，應檢附分管契約，其可興建面積以其持分面積計算，並需興建在所分管土地範圍內，農舍仍以整筆土地註記，日後共有土地辦理分割，未興建農舍之土地可要求取消註記。
3. 耕地之分割並應符合農業發展條例第16條及耕地分割執行要點相關規定。

**態樣二：**共有土地之共有人於修法前取得部分持分土地，修法後將其餘共有人之部分持分土地購入合併為整筆土地，俟後保留部分土地，餘移轉他人；或修法前取得部分土地之所有權，修法後又取得部分土地之所有權，嗣因該筆土地遭法院拍賣而將其所有土地分割成單筆土地，其申請興建農舍之處理原則：



處理原則：

1. 共有人最後取得持分面積低於修法前取得持分面積者，按態樣一處理原則辦理，並以最後取得之持分面積計算可興建農舍面積。
2. 共有人最後取得持分面積維持原來修法前取得之持分面積或大於修法前取得之持分面積者，得適用修法前建管法令興建農舍，惟以原來修法前取得之持分面積計算可興建農舍面積。
3. 修法前取得農地之共有人不論原因，經分割為單獨一筆者，為鼓勵產權單純化，得適用修法前法令，依分割後面積計算可興建農舍之面積。

**內政部營建署函** 99.09.23.營署建管字第0990060841號

主旨：有關農地所有權人於99年5月5日申請興建農舍，是否應依行政院農業委員會99年6月28日農水保字第0991875147號令（附件）辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府99年8月3日府工建字第0990283777號函。



- 二、案經轉據行政院農業委員會99年9月3日農授水保字第0990154586號函示：「二、查民法第824條之1之規定，係經總統於98年1月23日以華總一義字第09800018501號令公佈，並字98年7月23日施行；則縱無本會99年6月28日農水保字第0991875147號令，自98年7月23日起，有關共有人取得部分所有權之時點，亦應依民法第824條之1規定加以認定。
- 三、另本會97年11月21日農授水保字第0971844300號函係於民法第824條之1規定施行前，所為之解釋函，於該條施行後，即應依該規定辦理。」，請據以認定辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會令** 99.06.28.農水保字第0991875147號

核釋「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第2款所定土地取得應滿二年，其共有農業用地於「農業發展條例」89年1月28日修正施行後取得，且於98年7月23日以後分割者，依民法第824條之1規定，其土地取得時點應以土地完成分割登記日起算。

**內政部營建署函** 101.05.24.營署建管字第1010027469號

主旨：關於以共有農業用地興建之農舍，嗣後因辦理共有農業用地分割致面積小於0.25公頃，得否據以辦理基地面積、範圍調整乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局101年5月2日水保農字第1011809800號函轉貴公所101年4月24日鹽鄉建字第1010004618號函辦理。
- 二、有關貴公所所詢旨揭事由，查本署101年4月16日營署建管字第1012907912號（附件）函附「研商農業用地申請解除套繪，得否逕由擬解除套繪土地所有權人提出並免取得該使用執照之其他部分土地所有權人同意書疑義案」會議紀錄，於結論二引述行政院農業委員會書面意見略以：「一、興建農舍後之農業用地，得辦理解除套繪註記之原則，應符合最小農業經營合理規模，無論農業發展條例修法前或修法後取得農業用地興建農舍，爰若未符合農舍與農業經營面積1比9比例，且達0.25公頃以上，不應同意解除套繪管制。…」在案，是本案仍請依上開函示，本於權責認定核處。

<<附件>>

**內政部營建署函** 101.04.16.營署建管字第1012907912號

主旨：檢送101年3月28日研商農業用地申請解除套繪，得否逕由擬解除套繪土地所有權人提出並免取得該使用執照之其他部分土地所有權人同意書疑義案會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署101年3月13日營署建管字第1012904573號開會通知單續辦。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、本案礁溪鄉公所於71年核發3棟農舍使用執照，基地位於3筆土地，經重劃分割為15筆，建物經辦理登記坐落於其中1筆地號。因建物位置與原核發使用執照竣工位置不符，該農舍使用執照、建造執照是否仍然有效、得否撤銷或補正，並辦理其餘非農舍所有權人之農地部分解除套繪等情，宜請宜蘭

縣政府查明個案事實，依行政程序法、農業發展條例及建築法等有關法令規定再行研議處理。

- 二、至農舍所有權人所有之農地面積比例如符合法令規定，得否由原申請土地範圍任一所有權人提出解除套繪，無須取得其他部分土地所有權人之同意乙節，據花蓮縣政府代表說明，除依前「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，將十公里範圍內耕地合併計算申請興建農舍建築面積之案件外，該府90年以前起造人所有農地須一併提出申請興建農舍，農舍與農地面積比例遠大於法令規定之案件數量頗多。另行政院農業委員會書面意見表示：「一、興建農舍後之農業用地，得辦理解除套繪註記之原則，應符合最小農業經營合理規模，無論農業發展條例修法前或修法後取得農業用地興建農舍，爰若未符合農舍與農業經營面積一比九比例，且達0.25公頃以上，不應同意解除套繪管制。二、惟申請解除套繪之執行方式及行政作為，係屬貴部權限，是否應取得其他土地所有權人同意方得為之，本會尊重貴部意見。」如農舍與其坐落該筆農地面積大於0.25公頃，且其面積比例符合法令規定，得否免透過變更使用執照程序，依行政程序法為效力之轉換，無須取得其他部分土地所有權人之同意，請作業單位洽商本部法規委員會意見後，必要時再召開會議研商。

## 第五節 有關申請執照及應檢附文件規定

**內政部營建署函** 91.10.21.營署建管字第0910065529號

主旨：有關農業發展條例修正施行前已取得之農業用地申請興建農舍，是否需辦理農業用地作農業使用證明案，請依行政院農業委員會91年8月30日農輔字第0910122575號書函（附件）辦理，請查照。

說明：依據行政院農業委員會91年10月8日農輔字第0910152621號書函辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會書函** 91.08.30.農輔字第0910122575號

主旨：台端請釋「農業發展條例」修正施行前已取得之農業用地申請興建農舍，是否需辦理農業用地作農業使用證明案，釋復如說明。

說明：

- 一、復台端91年4月22申請書。
- 二、現行「農業發展條例」第18條第1項規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。」同條第3項規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法另規定，申請興建農舍。本條例中華民國89年1月4日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4日修正施行後分割為單獨所有，且無用農舍而需興建者，亦同。」；又同條第5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、許可之撤銷及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同主管機關定之。」本會經於去(90)年4月26日以(90)農輔字第900116718號令與內政部以台90內營字第9083054號令會銜訂定「農業用地興建農舍辦法」，該辦法第3條規定：「依本條例第18條第3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。但參加集村興建農舍者，不在此限。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。四、申請人無自用農舍者。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。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。」，合先敘明。

- 三、本案上開「農業發展條例」第18條第3項規定，即指「農業發展條例」修正施行前已取得農業用地而欲興建農舍且符合該辦法第3條第1項第4款及第5款規定者，依申請興建農舍之申請人資格條件審查表(註)所列審查項目第五目「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。」，係要求申請人檢附農業用地作農業使用證明之文件，準此，有關「農業發展條例」修正施行前已取得農業用地，仍應辦理農業用地作農業使用證明始得申辦農舍興建。

※註：「申請興建農舍之申請人資格條件審查表」已經行政院農業委員會101.01.12.農授水保字第1011865002號函修正詳本章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 92.11.17.台內營字第0920090118號

主旨：有關申請農舍建造執照應檢附之「農業生產切結書」內容疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府92年9月30日府城建字第09201099162號函。
- 二、有關本部87年2月10日台87內營字第8771227號函(註一)示「起造人無專任農耕以外之職業或勞動工作者，並予切結」之規定，業經本部87年4月16日台87內營字第8703939號函(註二)修正為「起造人應實際從事農業生產，並予切結」在案，先予敘明。
- 三、查農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第3條第1款明定，申請農業用地作農業使用證明，其用途限於下列各款：一、農業發展條例第18條規定申請興建自用農舍者。是依農業發展條例第18條規定申請興建自用農舍，均應檢具農業用地作農業使用證明，有關農民實際從事農業生產之審查，應得依農業用地作農業使用認定及核發證明辦法有關規定辦理，本部前開87年2月10日及87年4月16日等二號函停止適用。

※註一：87.02.10.台內營字第8771227號詳附錄一。

※註二：87.04.16.台內營字第8703939號詳附錄一。

**內政部營建署函** 99.02.23.營署建管字第0992902814號

主旨：有關原農業區領有使用執照農舍之配合耕地比土地，因都市計畫變更為其他使用分區，該配合耕地比土地申請建築許可，可否免檢附原使用執照農舍坐落土地及其他配合耕地所有權人同意書乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部中部辦公室99年2月2日台內中營字第0990800915號函辦理，並復貴府99年1月25日府工建字第0990028027號函。
- 二、本署95年2月8日營署中城字第0953500623號函（註）業明文：「…非屬農舍坐落之配合耕地，若變更為其他使用分區，得依其變更後之土地使用分區管制規定申請建築，不受原農舍之配合耕地套繪之限制。」本案提供興建農舍之配合耕地因都市計畫變更為其他使用分區，依上開函示得依其變更後之土地使用分區管制規定申請建築，不受原農舍之配合耕地套繪之限制，是無須取得原使用執照農舍坐落土地及其他配合耕地所有權人之同意。

※註：95.02.08.營署中城字第0953500623號詳第六章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 99.03.26.營署建管字第0992905854號

主旨：有關農地所有權人經信託登記為他人後申領自用農舍建造執照，又經塗銷信託登記後，申領使用執照，是否仍符合農業發展條例第18條規定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下大會99年2月11日農授水保字第0990106981號函。
- 二、依大會98年12月9日農授水保字第0980173914號函示：「…由委託人依信託法規定將財產權移轉受託人管理，需辦理信託登記；亦應申請塗銷信託觀之，信託關係成立後，信託財產經由登記，即發生所有權移轉之法律效果，不因其自益信託或他益信託而有所不同。三、本案土地辦理信託後，造成土地所有權人與農舍起造人不同，顯與農業發展條例第18條第4項：『…農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人…』規定不符。」今據高雄縣政府99年1月25日府建管字第0990026182號函說明：塗銷信託登記後申請使用執照，原申請障礙事由已不復存在，惟是否仍符合農業發展條例第18條規定「…農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人…」，又其原領之建造執照及使用執照是否仍屬合法之處分乙節，有關信託登記及塗銷信託登記，既發生所有權移轉之法律效果，其申請興建自用農舍，涉及得否仍適用農業發展條例第18條第3項之規定，或應依同條第1項辦理，係屬貴管，仍請主政逕復。

**內政部營建署函** 102.08.27.營署建管字第1020050302號

主旨：有關民眾函詢持有農舍建造執照並已申報開工，如未興建且因逾期撤銷執照，是否符合「農業用地興建農舍辦法」第2條及第6條規定一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局102年7月29日水保農字第1021816615號函。
- 二、建築法第53條、第55條及第87條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限基準之規定，核定其建築期限。前項建築期限，以開工之日起算。承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期一年，並以一次為限。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。」、「起造人領得建造執照或雜項執照後，如有左列各款情事之一者，應即申報該管主管建築機關備案：……四、工程中止或廢止。前項中止之工程，其可供使用部分，應由起造人依照規定辦理變更設計，申請使用；其不堪供使用部分，由起造人拆除之。」、「有左列情形之一者，處起造人、承造人或監造人新臺幣九千元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。……五、……工程中止或廢止未依第55條第1項規定，申請備案者。」有關申請人持有之農舍建造執照已申報開工，如逾展期期限失其效力，且該筆農業用地上如經查明確無農舍，後續重新申請興建農舍，貴局認應有符合旨揭辦法第2條第1項第4款但書所稱「原申請案件重新申請」及第6條第1款「建造執照已撤銷或失效」之情形，且未違反第2條第1項第5款「屬未經申請興建農舍之農業用地」之規定乙節，本署無意見。

## 第五章 有關農舍設計相關規定

### 第一節 有關農舍興建圍牆

**內政部營建署函** 89.12.12.營署建管字第 47774 號

主旨：有關農業用地上興建圍牆其申請雜項執照之執行乙案，請查照依說明二辦理。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會89年11月23日(89)農企字第890010406號函(附件)辦理。
- 二、查行政院農業委員會前揭號函檢送「研商農業發展條例辦理核發農地農用證明相關執行問題」會議紀錄第二案決議(二)有關農業用地上興建圍牆部份：「(1)修法前已興建之農舍圍牆，於法定基層建築面積範圍內，應准予補辦雜項執照後，或依其使用執照上登載已提出圍牆竣工圖，據以辦理查核發給農業用地作農業使用證明。」(2)農業用地周邊，原則上不得興建與農業經營無關之圍牆，惟因基於農業經營管理之特殊需要，有須於農業用地周邊興建圍牆者，各縣市政府應將其視同農業、畜牧及養殖設施之一部分而併同容許使用申請案辦理。」明示在案。是有關農舍之圍牆應以不超過法定基層建築面積範圍為限，至屬農業、畜牧及養殖設施之一部分而併同容許使用辦理許可之圍牆，且非屬農業發展條例第8條第3項規定得免申請建築執照者，得檢附農業主管機關核可之文件申請雜項執照。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 89.11.23.農企字第 890010406 號

主旨：檢送「研商農業發展條例辦理核發農地農用證明相關執行問題」會議紀錄如附，並請依會議決議就貴管業務權責配合辦理，請查照。

<<會議紀錄>>

第一案：有固定基礎之小面積(45平方公尺以下)之農業設施，申請土地之容許使用、建築執照及農業用地作農業使用證明之認定，是否放寬規定一案，提請討論。

決議：

- 一、與會人員咸認：為利農業經營，農業用地上有固定基礎之農業、畜牧及養殖設施，面積在45平方公尺以下，且高度在3.5公尺以下者，其設施之申請容許使用應備書件及審核程序同意予以簡化，並放寬得免申請建築執照。
- 二、在相關法令之修正方面：
  - (一)申請容許使用部分，對於有固定基礎、面積在45平方公尺以下且高度在3.5公尺以下之農業、畜牧及養殖設施，仍應申請容許使用。惟如何簡化其申請程序及書表，請本會中部辦公室(農業及畜牧設施)、漁業署(養殖設施)研處。
  - (二)有固定基礎、面積在45平方公尺以下之農業、畜牧及養殖設施，如已申請容許使用，如何處理免申請建築執照問題，因涉及修正相關建築法令與基層執行體系應配合事項，請內政部考量修訂修正「實施

區域計畫地區建築管理辦法」、「非都市土地使用管制規則」及都市計畫相關農業區、保護區之土地使用管制、建築管理等相關規定，或就現行建築法令已授權之行政裁量範圍內研議特殊配合措施。

第二案：無固定基礎之農業設施，申請土地之容許使用、建築執照及農業用地作農業使用證明時，如何處理；又農地上建有固定基礎圍牆，是否認定其作農業使用？以及農地上蓋有土地公廟、有應公廟等，如其不影響整宗農業用地之農業經營者，於依法申請農業用地農業使用證明時，是否比照第一案處理，併請討論。

決議：

一、有關農業發展條例第8條第3項執行問題部份

(一) 搭建「無固定基礎」之臨時性與農業生產有關之建築物，得免申請容許使用及建築執照，並請內政部函轉所屬機關辦理；如有涉及必須檢討修正相關之土地使用管制及建築管理之法令規定者，亦請配合辦理。

(二) 直轄市、各縣市政府，若有特殊需要必須參照農業發展條例第8條第3項及相關法令之規定，核發容許使用證明文件者，得受理容許使用之申請。

二、有關農業用地上興建圍牆部份

(一) 修法前已興建之農舍圍牆，於法定基層建築面積範圍內，應准予補辦雜項執照後，或依其使用執照上登載已提出圍牆竣工圖，據以辦理查核發給農業用地作農業使用證明。

(二) 農業用地周邊，原則上不得興建與農業經營無關之圍牆，惟因基於農業經營管理之特殊需要，有須於農業用地周邊興建圍牆者，各縣市政府應將其視同農業、畜牧及養殖設施之一部分而併同容許使用申請案辦理。

三、修法前已存在之農業用地上之土地公廟、有應公廟等，如其面積在十平方公尺以下且不影響整宗農業用地之農業經營管理者，得准予核發農業用地作農業使用證明。

第三案：都市計畫「農漁區」是否是同「農業區」？特定區計畫「景觀保護區」是否視同「保護區」？其範圍內作農業使用之土地是否可核發農業用地作農業使用證明？又都市計畫「行水區」作農業使用土地是否可核發農用證明？提請討論案。

決議：本案先請直轄市、各縣市政府查明所轄各鄉鎮市區之都市計畫「土地使用分區」中有無類似「農業區」、「保護區」之分區？且該類似之分區所劃定目的及土地使用分區管制方式與「農業區」、「保護區」相近或更嚴格者？俟查明後再另行會商。

第四案：是否放寬經政府辦竣農地重劃區內未經交換分合之農業用地，得變更使用案，提請討論。

決議：

一、在不影響農地重劃區完整性之原則下，有符合農地重劃條例第22條第2項情形之農業用地，同意得申請農業用地變

- 更使用，惟以興辦人屬於各級政府機關，而興辦事業性質屬於公共建設或提供作公眾用之設施為限。
- 二、涉及本會訂頒之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第7點之修正事宜，另依行政程序辦理。

**內政部營建署函** 90.03.28.營署建管字第012161號

主旨：有關農業用地上興建圍牆申請雜項之執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府90年2月20日90府建管字第26913號函。
- 二、查本署89年12月12日89營署建管字第47774號函（註）示係農業用地上興建圍牆申請雜項執照之執行原則，應不限於農業發展條例修正前已興建之農舍圍牆補辦雜項執照者。至所提都市計畫農業區興建農舍，其「法定基層建築面積範圍」可否以基地之十分之一或最大樓地板面積660平方公尺之最小者為限之建議，查尚符都市計畫法臺灣省施行細則第29條有關申請建築農舍規定。

※註：89.12.12.營署建管字第47774號詳本章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 90.06.20.營署綜字第036450號

主旨：有關貴府函詢「農業用地興建農舍辦法」規定農舍興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限，其「法定基層建築面積」定義為何乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府90年6月6日90屏府工建字第87456號函。
- 二、依「農業用地興建農舍辦法」第7條規定：「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。」是以「法定基層建築面積」係指依前揭法規建蔽率規定，計算基層建築面積，但不得大於最大基層建築面積。

## 第二節 有關農業用地興建農舍面積比例

**內政部函** 87.01.07.台87內營字第8609220號

主旨：關於都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地經申請核准興建農舍使用之土地，申請核發法定空地分割證明案，復請查照。

※註：詳第二章第四節解釋函。

**內政部營建署函** 96.04.27.營署建管字第0960021145號

主旨：為山坡地農舍建築基地綠化及二氧化碳固定量之檢討乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處96年2月26日96台建師屏字第015號函。
- 二、案經轉據行政院農業委員會96年4月16日農水保字第



0960116936號函示：「依據農業用地興建農舍辦法第6條第3款規定，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90%。意即農舍建築體不得大於10%，如建築面積低於10%者，其剩餘部分亦應維持作農業使用，是以應無建築基地綠化及二氧化碳固定量問題。」在案。是山坡地申請興建自用農舍非屬建築技術規則建築設計施工編第298條第1款有關山坡地建築基地綠化之適用範圍。

**內政部營建署函** 96.05.16.營署綜字第0960018998號

主旨：關於貴府函為農舍樓地板面積計算執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府96年4月11日府工建字第0960099239號函。
- 二、查依農業用地興建農舍辦法第6條第2款規定，農舍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，符合建築技術規則建築設計施工篇第162條規定者，得予扣除。次查建築技術規則建築設計施工編第162條但書規定，機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之15%，先予敘明。
- 三、按前揭辦法第8條第1項第5款：「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。」規定，是集村興建農舍其地下層設置之機電設備空間，依前開規則建築設計施工編第162條但書規定，如不超過該基地容積之15%部分，得不計入總樓地板面積。惟個別興建農舍地下層依前開辦法規定，係以基層建築面積管制其使用，如相關法令未訂定容積率前，其地下層設置之機電設備空間，如不超過該地下層當層面積之15%部分，得不計入總樓地板面積。
- 四、另設於地面以上樓層之機電設備空間及屋頂突出物等面積部分，因前開辦法尚無得予扣除之規定，宜依建築技術規則建築設計施工編第1條第5款條文規定，檢討計入總樓地板面積。

**內政部營建署函** 98.05.06.營署建管字第0982908637號

主旨：有關申請自用農舍其最大基層建築面積之認定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所98年3月30日建築字第0980000330號函。
- 二、有關實施區域計畫地區建築管理辦法第5條規定自用農舍最大基層建築面積不得超過330平方公尺，所稱最大基層建築面積，係指建築技術規則建築設計施工編第1條第3款有關建築面積之規定。另農業用地興建農舍辦法第6條第3款規定，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

第五章 第二節 有關農業用地興建農舍面積比例

農業用地面積百分之九十。有關自用農舍設置陽台、出入口雨遮、露臺、停車需要，於一樓地坪施作水泥地坪，仍應依前開條文「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」之規定檢討。若仍有疑義，其涉及個案事實認定部分，宜請檢具具體圖說資料逕向當地主管建築機關洽詢。

**內政部營建署函** 100.03.31.營署建管字第1000012028號

主旨：貴府執行農舍違規案件，有關農舍擋土牆之核照，應否以該農舍基地為核發範圍疑義案，貴府詢及農舍分離成2棟之適法性乙節，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會100年2月23日農授水保字第1000106096號函副本轉貴府100年1月24日府農務字第1000022513號函辦理。
- 二、查「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款規定：「申請興建農舍之該宗農業用地…，不在此限」，此所稱「該宗」農業用地，係指土地登記之單一筆農業用地而言，其訂定意旨，係指單一筆地號農地上得興建1戶（棟）農舍，行政院農業委員會95年9月21日農授水保字第0951852108號函（附件）已有明示，請據以認定辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 95.09.21.農授水保字第0951852108號

主旨：單筆農業用地一次得申請興建1戶（棟）農舍，復請查照。

說明：

- 一、復貴府95年9月18日府農務字第0950220698號函。
- 二、查「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款規定：「申請興建農舍之該宗農業用地……，不在此限」，此所稱「該宗」農業用地，係指土地登記之單一筆農業用地而言，其訂定意旨，係指單一筆地號農地上得興建1戶（棟）農舍。

**內政部營建署函** 102.10.22.營署綜字第1020067770號

主旨：有關農業用地興建農舍辦法執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府102年10月9日府建管字第1020845138號函。
- 二、有關貴府所詢申請興建農舍之農業用地因建築線指示（定）致退讓時或其部分用地現況為道路使用致鋪設柏油或水泥地面之情形，其農舍用地面積如何認定1節，如上開情形無法供農業生產使用或未符合農業設施容許使用規定經農業主管機關核准者，自應依農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第8條第3項規定計入「農舍附屬設施」，並應依本辦法第9條第2項第3款規定納入農舍用地（即農業用地面積10%）計算。

**內政部營建署函** 102.11.28.營署綜字第1020076072號

主旨：有關貴局所詢農業用地興建農舍辦法第9條第2項第6款執行疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴局102年11月12日桃農管字第1020024437號函。
- 二、本辦法第9條第2項第6款規定「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2條第1項資格，且農舍建築面積應超過45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。」係指同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，但得採分期興建辦理，且採分期興建辦理者除原申請人外，須符合本辦法第2條第1項資格，另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，故規定農舍建築面積應超過45平方公尺。
- 三、依上開規定，已興建完成領有使用執照之農舍，如由非原起造人申請增建，應辦理農舍興建資格審查；又有關農舍建築面積應超過45平方公尺之規定，無論農舍新建及增建均應受該最小建築面積之規範，惟如因農業經營需要經地方農業單位同意者，依上開但書規定得不受限制。

**內政部函** 102.12.06.台內營字第1020812243號

主旨：有關個別農舍設置陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，其農舍建築面積之計算疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳周○○君102年10月23日申請書辦理。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第1條第3款、第5款及第7款分別規定：「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過1.2公尺或遮陽板有1/2以上為透空，且其深度在2公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過2公尺，或雨遮、花臺突出超過1公尺者，應自其外緣分別扣除2公尺或1公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積1/8為限，其未達8平方公尺者，得建築8平方公尺。」、「樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第3款不計入建築面積之部分。」、「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。」次按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第8條第3項、第9條第2項第3款分別規定：「本辦法所定農舍建築面積為第3條、第10條與第11條第1項第3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。」、「申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積10%，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積90%。……」是有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，均應依本辦法規定

將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地10%部分）之範圍，至農舍建築面積及總樓地板面積之計算，仍依建築技術規則之規定辦理。

- 三、又查本辦法第3條雖訂有農業發展條例89年1月28日修正生效前取得農業用地申請興建農舍，於相關土地、建築法令與本辦法就同一事項有重複規定時，得優先適用土地及建築法規規定辦理之相關規定，惟本辦法第8條第3項及第9條第2項第3款有關農舍用地面積「為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和」及「農舍用地面積不得超過該農業用地面積10%」等規定，並未與建築技術規則建築設計施工編第1條第3款得不計入建築面積之規定重複，是農業發展條例89年1月28日修正生效前取得農業用地申請興建農舍之建築面積計算仍應依農業用地興建農舍辦法相關規定辦理。

**內政部營建署函** 104.04.07.營署綜字第1040019255號

主旨：有關臺端函詢農業用地興建農舍辦法第9條第2項第6款疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依行政院農業委員會水土保持局104年3月23日水保農字第1041805840號函副本轉送臺端104年3月16日中市梅臨停0002號函辦理。
- 二、有關農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第9條第2項第6款規定：「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2條第1項資格，且農舍建築面積應超過45平方公尺。…」，所稱採「分期興建」方式辦理者，係指於同一筆農業用地申請興建一棟農舍但分次建築之情形，其原已申請興建農舍之建築面積尚未達本辦法第9條（即農舍用地面積不得超過該農業用地面積10%）、實施區域計畫地區建築管理辦法或都市計畫法臺灣省施行細則或臺北市土地使用分區管制自治條例或高雄市土地使用分區管制自治條例規定之可建築面積及容積或總樓地板面積上限，申請人得視需要分次申請增建。

**內政部營建署函** 104.07.30.營署綜字第1042911718號

主旨：有關興建農舍之農業用地即將遭徵收闢建道路，農地所有權人得否申請興建農舍疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局104年5月5日水保農字第1041808104號函及104年6月18日水保農字第1041881544號函辦理，並復貴府104年4月8日府經建字第1040052090號函。
- 二、依據農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第8條規定，起造人申請興建農舍應具備相關主管機關依本辦法第2條規定核定之文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照。按行政院農業委員會水土保持局104年6月18日函示，「本案申請興建農舍之農業用地遭徵收，致面積減少，依行政程序法第123條第4項規定意旨，應衡酌若不廢止已核定之行政處分是否對公益將有危害，若經評估對公益沒有危害

，該興建資格核定既未廢止，自仍屬有效」，爰本案農民申請興建農舍之農業用地，於土地徵收前已取得本辦法第2條興建資格，並據以申請農舍之建造執照，受理機關已知該農業用地即將遭徵收後剩餘面積不足0.25公頃，如興建資格文件仍屬有效者，自得作為核發農舍建造執照應備文件之一，惟該興建資格是否有效，係屬農業單位之權責。

- 三、另本案涉及農舍用地面積檢討疑義部分，本案農業用地於徵收前面積達0.25公頃，其申請興建農舍雖符合本辦法第2條第1項第3款規定，惟未避免日後確定徵收導致其農舍用地及農業經營用地面積比例不足，有違農舍興建與使用均以農業經營為前提之合理性與必要性，似應僅得准依徵收後剩餘農業用地面積計算可興建農舍面積。
- 四、至於農地所有權人取得建造執照後申報開工而未請領使用執照前，因土地徵收機關公告用地徵收導致農業用地面積減少，是否繼續興建至領得使用執照1節，按建築法第59條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關因都市計畫或區域計畫之變更，對已領有執照尚未開工或正在施工中之建築物，如有妨礙變更後之都市計畫或區域計畫者，得令其停工，另依規定，辦理變更設計。起造人因前項規定必須拆除其建築物時，直轄市、縣（市）（局）政府應對該建築物拆除之一部或全部，按照市價補償之。」，請依前開相關規定辦理，並檢附本部77年4月5日台（77）內營字第581463號函示<<附件>>供參。

<<附件>>

**內政部函** 77.04.05.台(77)內營字第581463號

主旨：關於國道第二高速公路征收用地範圍內已領有建造執照並已開工興建之建築物，其申請變更設計疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳77.3.9建四字第9117號函。
- 二、按建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築法第11條第一項已為明定。又對已領有執照尚未開供貨正在施工中之建築物，如有妨礙變更後之都市計畫或區域計畫者，主管建築機關得令其停工，另依規定辦理變更設計，同法第59條第一項並為明示。本案原建築基地因國道第二高速公路征收部分土地，依法辦理變更設計，仍應符合建築技術規則有關規定；其建蔽率亦應依都市計畫法貴省施行細則第30條之規定辦理。

**內政部營建署函** 104.12.04.營署綜字第1040077969號

主旨：有關貴局所詢農舍分期興建，其建築面積是否應超過45平方公尺，復請查照。

說明：

- 一、復貴局104年11月27日中市農地字第1040039917號函兼復臺中市政府都市發展局104年11月30日中市都建字第1040196941號函。
- 二、查農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第9條第2項第6款規定「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2條第1項資格，且農舍建築面積應超過45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。」係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，故規定農舍建築面積應超過45平方公尺，且無論農舍新建或增建，均應受該最小建築面積之規範，惟如因農業經營需要經地方農業單位同意者，依上開但書規定得不受限制。

- 三、依貴局相關說明，本案農舍建築面積24平方公尺，係本辦法102年7月1日增訂上開規定前核准建造執照之案件，並已取得使用執照在案，原申請人復於104年5月27日申請增建，自應符合上開規定，請貴局依前揭立法意旨就個案事實審認辦理。

**內政部函** 104.12.28. 管署綜字第 1040445799 號

主旨：有關本部102年12月16日台內營字第1020812243號、104年4月28日內授營建管字第1040413984號、104年7月13日內授營建管字第1040810932號函釋個別農舍用地面積之計算，自農業用地興建農舍辦法102年7月3日生效之日起適用1案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會104年12月8日農授水保字第1040246341號函、臺北市政府都市發展局104年8月4日北市都授建字第10463636800號函及苗栗縣政府104年8月25日府商建字第1040176866號函辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第8條第3項規定略以：「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。」該規定係為釐清本辦法所用之名詞定義並於102年7月1日增訂。本辦法102年7月1日修正前，雖無明文「農舍附屬設施」之相關名詞，但綜觀修法前行政院農業委員會相關函釋可知，配合農舍興建之附屬設施，應納入農舍用地面積予以檢討。
- 三、依據行政院農業委員會99年3月3日農授水保字第0991874557號<<附件一>>、100年12月21日農授水保字第1000179120號<<附件二>>、101年5月17日農授水保字第1010108825號<<附件三>>及行政院農業委員會水土保持局101年9月11日水保農字第1011866033號函釋<<附件四>>，有關基地內水保設施、農路、圍牆、停車空間等，其面積是否應併入農舍用地面積檢討，係以「該水土保持設施之設置用途，有無符合農業使用定義，並應依其申請目的實質確認」、「經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者」等原則予以認定，此與本部首揭相關函釋並無競合。而本部首揭相關函釋係依102年7月1日修正發布之本辦法相關規定及建築技術規則，就實務審查上，農舍附屬設施可能含括項目，進一步闡明應計入農舍用地面積計算之情形，未與本辦法規定之原意或前述相關解釋不一致。
- 四、綜上，本部旨揭個別農舍用地面積計算相關函釋，係闡明本辦法102年7月1日修正公布之原意，依司法院釋字第287號解釋意旨，應自本辦法102年7月3日生效之日起有其適用。

<<附件一>>

**行政院農業委員會函** 99.3.3.農授水保字第991874557號

主旨：有關自用農舍興建，基地內水保設施，如排水溝、擋土牆、石籠、滯洪沉砂池等雜項工作物施作面積，可否併入計算作為供農業生產使用之面積，復請查照。

說明：

- 一、復貴局99年2月3日北農牧字第099109726號函。
- 二、有關自用農舍興建，基地內水保設施是否計算於申請興建農舍供農業生產使用之90%面積內，得視該水土保持設施之設置用途，有無符合農業使用定義，並應依其申請目的實質確認（參照本會97年10月29日農授水保字第0971820771號函），請貴局本於權責依規辦理。

<<附件二>>

**行政院農業委員會函** 100.12.21.農授水保字第1000179120號

主旨：有關貴府函為本會100年12月2日農水保字第1000168057號函執行疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府100年12月8日府農務字第1000187478號函。
- 二、本會旨揭函所稱農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此做為農舍通行用途之設施，歸納為「農舍附屬設施」，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討；惟如係具農業生產功能者，得依「申請農業用地作農業設施容許使用審查法」規定辦理，貴府於審查時應以個案事實加以審酌。

<<附件三>>

**行政院農業委員會函** 101.5.17.農授水保字第1010108825號

主旨：有關「農業用地興建農舍辦法」執行疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府101年5月7日府建管字第1010080570號函。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第6條第1款規定：「農舍興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限。」該法定基層建築面積於非都市土地應依「實施區域計畫地區建築管理辦法」規定，以最大基層建築面積330平方公尺為上限，農舍圍牆字應設置於前開範圍內。
- 三、次按農業用地興建農舍辦法第6條第3款規定：「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。」爰農業用地扣除興建農舍及其附屬設施之面積後，應留供農業生產使用，並應保留完整，農舍及其附屬設施不得造成農業生產使用部分之分離破碎。
- 四、請貴府本於權責依上開規定意旨舊農舍興建之配置予以審核。

<<附件四>>

**行政院農業委員會** 101.9.11.水農保字第1011866033號

**水土保持局函**

主旨：有關民眾申請農業用地興建農舍審查作業執行疑義案，復請查照。

說明：

- 一、有依內政部101年7月26日台內地字第1010253535號函暨內政部營建署101年6月22日營署建管字第1010032846號函辦理，兼復行政院農業委員會交下貴局101年5月17日北農牧字第1011789352號函。
- 二、查「有關自用農舍興建，基地內水保設施是否計算於申請興建農舍供農業生產使用之90%面積內，得視該水土保持設施之設置用途，有無符合農業使用定義，並應依其申請目的實質確認」為行政院農業委員會97年10月29日農授水保字第0971820771號函副本、99年3月3日農授水保字第0991874557號函暨100年11月23日農授水保字第1000173791號函致貴府(局)在案。
- 三、另有關來函說明五(三)「農舍興建已達總樓地板面積上限，是否仍有農舍土地面積10%之適用」一節，案經內政部營建署101年6月22日營署建管字第1010032846號函釋復略以：「本案農舍興建已達總樓地板面積495平方公尺上限，但於不超過耕地面積10%且不超過330平方公尺之農舍圍牆範圍內得供作通路、停車空間等附屬設施使用，並於建築執照標示農舍用地面積，依農業用地興建農舍辦法第9條規定予以套繪列管」。
- 四、至「執照及複丈成果圖僅列建物面積，而未明列出通路、停車空間、水泥鋪面等附屬設施面積」一節，按通路、停車空間等農舍附屬設施，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討並於申請興建農舍時一併提出，且內政部營建署上開號函亦釋示應於建築執照標示農舍用地面積，是以興建農舍土地面積10%範圍得有相關申請文件或建築執照可供查核，審認範圍及權責尚稱明確。



**內政部函** 105.01.05.內授營建管字第 1040817901 號

主旨：有關農舍用地面積之計算，請確實依說明審查辦理，請查照。

說明：

- 一、查農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第8條3項規定「本辦法所定農舍建築面積為第3條、第10條與第11條第1項第3款相關法規（即都市計畫法第85條授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定）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。」其中「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10%，「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90%。
- 二、次查本部營建署90年6月20日營署綜字第036450號函示略以「『法定基層建築面積』係指依前揭法規建蔽率規定，計算基層建築面積，但不得大於最大基層建築面積。」是以非都市土地為例，如申請興建農舍之農業用地面積為1公頃，以其農業用地10%計算為1,000平方公尺，惟因實施區域計畫地區建築管理辦法第5條規定，最大基層建築面積不得超過330平方公尺，故其農舍用地面積應為330平方公尺。
- 三、為避免誤解法規致核發不符規定之農舍建築執照，重申農舍用地面積之計算，除不得超過申請興建農舍之農業用地10%外，並應視其農業用地所在區位之土地管制與建築規定，不得超過都市計畫法第85條授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定之最大基層建築面積（或所稱之建築面積）。

**內政部營建署函** 105.04.22.營署綜字第 1050018672 號

主旨：有關申請興建農舍之農業用地內有坡度達55%者之面積檢討方式，復請查照。

說明：

- 一、復貴局105年4月1日新北農牧字第1050570720號函。
- 二、查本署102年9月12日營署綜字第1020056912號函（副本諒達）已明示有關山坡地範圍內之農業用地可供作為興建農舍用地之辦理原則，得回歸建築技術規則相關規定辦理，依該函說明四略以「（一）有關興建農舍坐落之建築基地及集村各起造人之配合耕地，其平均坡度超過30%以上之山坡地範圍內之農業用地，得回歸建築技術規則建築設計施工編第262條第2項規定『……坵塊圖上其平均坡度超過55%者，不得計入法定空地面積；坵塊圖上其平均坡度超過30%且未逾55%者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。』辦理…」。
- 三、是有關申請興建農舍之農業用地內有坡度達55%以上者，依上開函示原則及建築設計施工編第262條第2項規定，不得計

入法定空地面積，故各坵塊平均坡度超過55%者，不得計入興建農舍用地面積計算，換言之，就興建個別農舍之農業用地而言，應先扣除坡度達55%以上之面積後，方得計算其農舍用地面積（即農業用地之10%）。

**內政部營建署函** 105.06.08.營署綜字第1050018672號

主旨：有關貴事務所所詢農業用地興建農舍辦法規定與興建農舍檢討最小面積45平方公尺疑義案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局105年5月25日水保農字第1050715119號函辦理並復貴事務所105年5月19日新成字第0519號函。
- 二、查農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第9條第2項第6款規定略以「同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，…，且農舍建築面積應超過45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。」係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，爰規定農舍建築面積應超過45平方公尺，惟為保留彈性，因「農業經營需要」者，直轄市、縣（市）政府得就個案事實予以同意得不受最小面積之限制，先予敘明。
- 三、次查本部102年12月6日台內營字第1020812243號函示，有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，均應依本辦法（第8條第3項及第9條第2項第3款）規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地10%部分）之範圍，至農舍建築面積及總樓地板面積之計算，仍依建築技術規則之規定辦理。
- 四、綜上，本案農舍及其附屬設施面積之檢討，應依上開函示及本辦法第8條第3項及第9條第2項第3款規定（即農舍及其附屬設施之水平投影面積不得超過農舍用地面積之範圍）辦理，倘經檢討後農舍建築面積小於45平方公尺，花蓮縣政府得依本辦法第9條第2項第6款但書規定予以審認。另行政院農業委員會水土保持局首揭函（副本諒達）已說明農舍之定義並明示「農業用地興建農舍係為特許之行為，並非擁有農業用地即可興建農舍」，併請妥予參酌。

**內政部營建署函** 105.06.21.營署綜字第1050031595號

主旨：有關貴府所詢農舍用地面積檢討疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴府105年5月25日府建管二字第1050524741號函。
- 二、依農業用地興建農舍辦法第8條第3項規定「…；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。」另依本部102年12月6日台內營字第1020812243號函說明二後段略以：「有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，均應依本

辦法規定將其水平投影面積全部納入農舍用地檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地10%部分）之範圍，…」是上開函有關農舍之外牆水平投影面積，係指外牆之外緣範圍以內之水平投影面積。

**內政部營建署函** 105.09.09.營署綜字第1050055153號

主旨：有關農業用地申請興建農舍，農設用地面積及農業經營用地面積計算疑義1案，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局105年8月4日水保農自地1051832487號函、105年8月30日水保農字第1051810498號函辦理，並復陽明山國家公園管理處105年7月18日營陽環字第1051002543號函。
- 二、農業用地範圍內如有河川、道(通)路或設施，農設用地及農業經營用地面積之計算原則如下：
  - (一)申請興建農舍之農業用地，其所規劃或已設置之道(通)路與設施物，得否計入農業經營用地面積內，員則以該道(通)路與設施物是否確供農業使用或容許作農業設施使用，依其申請目的採個案事實審認。
  - (二)農業用地如因現有道路(該道路係無償提供公眾使用者)、公共溝渠或河川通過，或建築線指定致退讓部分屬公眾通行使用者，得先扣除上開使用面積後，再予計算農舍與農業經營用地面積。
  - (三)無上開情形者，自應依農業用地興建農舍辦法第8條第3項規定計入農舍附屬設施，並應依同辦法第9條第2項第3款規定納入農舍用地計算。

**內政部營建署函** 105.12.30.營署綜字第1050078276號

主旨：有關貴府函轉貴縣埔里鎮公所辦理埔里鎮福興段1205、1205-6地號等2筆土地變更農舍用地設計面積認定疑義案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局105年12月9日水保農字第1050734013號函轉貴府105年11月24日府農務字第1050241899號函辦理。
- 二、為確保農業生產環境及農業經營用地之完整性，農舍用地面積檢討有別於建築技術規則之建築面積計算方式，本部102年12月6日台內營建管字第1020812243號函(諒達)已明示「有關個別農舍之外牆或其替代柱...或其他水泥地坪，均應依本辦法規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討，…」是農業用地興建農舍辦法第8條第3項規定及本部上開函所稱水平投影面積，係指農舍建築物及其附屬設施之外緣投影面積，不因建築物或附屬設施本身有部分無須計入建築面積或總樓地板面積而個別予以扣除計算。貴府來函所述情形係農舍建物內部規劃之天井與挑空空間，依上開規定自應納入農舍用地面積檢討。

**內政部函** 107.03.16. 內授營綜字第 1070804798 號

主旨：有關民眾陳進春君陳情農業用地興建農舍相關規定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會107年2月14日農授水保字第1070204683號函。
- 二、實施建築管理前，於農業土地上興建之建築物且無使用執照者，是否得認屬合法農舍，應依建築物第一次登記或補辦建築物使用執照之程序辦理，故民眾所陳農舍就地重建事宜，即應以此為前提；至農舍「重建」倘涉及建築法第9條規定之「新建」及「增建」等建造行為，及屬農業用地興建農舍辦法第9條第2項第6款所稱「分期興建」之情形，貴會首揭函說明四亦表認同，惟實施建築管理前之合法農舍，如涉及新建或增建，究應如貴會首揭函說明三四無須再行申請審認農民資格或仍應受上開辦法第9條第2項第6款有關分期興建規定之限制，因涉及農地管理及興建資格，建請貴會後續視需要釐清。
- 三、另民眾前已就農業用地興建農舍辦法及實施建築管理前應如何認定為農舍事宜電洽本屬承辦單位了解相關規定，本署並已口頭告知民眾設及合法建物認定是一需洽當地縣市政府辦理。據悉民眾稱奇所有農舍係民國60年間或更早興建，故旨揭陳情事項似指實施建築管理「前」已建造完成之合法房屋，貴會首揭函說明二所引實施都市計畫以外地區建築管理辦法第3條則係關於實施建築管理後之規定，併予敘明。

**內政部營建署函** 107.04.24. 營署綜字第 1070021444 號

主旨：有關臺端所詢已興建完成之農舍是否可請擋土圍牆1案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端107年3月21日書函。
- 二、依農業用地興建農舍辦法第8條第3項及第9條第2項第3款規定，農舍與農舍附屬設施之水平投影面積不得超過農舍用地面積（農業用地10%部分）之範圍，是已興建完成並取得使用執照之農舍，其增設擋土圍牆或相關水土保持設施，仍應符合上開規定。
- 三、來文所提「已興建完成之農舍礙於法規限制，無法可適用於山崩與地滑地質敏感區之擋土圍牆興建，是否可與時並進修訂相關法規，讓位於地質敏感區已興建完成之農舍，有法可再申請擋土圍牆」1節，因農業用地興建農舍辦法係依農業發展條例授權內政部會同行政院農業委員會訂定，相關規定之修正需審慎通盤考量農地管理政策，臺端對於位處地質敏感區之安全疑慮，建議所需水土保持設施之設置用途有無符合農業使用洽詢當地農也主管機關釐清是否應計入農舍用地面積，或評估透過建築物修、改建方式將建築物之一部分拆除或變更，以增設及強化相關設施，維護安全。

### 第三節 有關污水處理設施及放流水

**內政部營建署函** 97.09.03.營署綜字第 0972914449 號

主旨：有關貴建築師事務所函為「農業用地興建農舍辦法第6條興建農舍應注意事項第5款法規疑義」案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會97年7月25日農授水保字第0970140871號函轉貴建築師事務所97年7月21日97恕字第0970721號函辦理。
- 二、查「農業用地興建農舍辦法」第6條第1項第4款、第5款規定：「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。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。」，已有明定。貴建築師事務所所提相關疑義，本署意見如下：
  - (一)「放流水排入排水溝渠，非灌溉專用溝渠，亦非私有水體，而是一般道路，或現有道路邊溝，是否仍須取得管理單位同意」，按農舍之放流水應排入排水溝渠，並經管理單位或所有人同意，係為避免放流水污染農田與影響排水溝渠管理單位或所有權人之權益。至貴建築師事務所所稱「一般道路，或現有道路邊溝」而非灌溉專用渠道或私有水體，則自不受上開條文限制。
  - (二)另建築物污水處理設施之放流水排洩於道路溝渠，涉放流水承受水體事宜，雖不受上開辦法限制，惟仍應依建築相關法令規定辦理。至道路溝渠之管理單位認定係屬個案認定，宜請逕洽地方政府協助釐清。

**內政部營建署函** 98.04.10.營署綜字第 0980022944 號

主旨：檢送行政院農業委員會有關「依法興建農舍產生之廢污水審核案」函，請查照並轉知所屬知照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會98年4月8日農水字第0980030414號函（附件）辦理。
- 二、有關行政院農業委員會旨揭函敘及受理農舍審核案時「應徵詢當地農田水利會確認是否排入所屬灌排系統及查核排入水質是否符合灌溉用水水質標準」乙節，考量該會係中央農業主管機關，為維護農業生產環境及避免農舍排放廢污水影響農業灌溉用水品質，請配合該會政策辦理。並請確實依據「農業用地興建農舍辦法」第6條第1項規定：「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。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。」辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 98.04.08.農水字第 0980030414 號

主旨：有關依法興建農舍產生之廢污水審核案，為維護農業生產

環境及避免農舍排放廢污水影響農業灌溉用水品質，惠請貴署協助轉知直轄市、縣市政府受理審核案件，應徵詢當地農田水利會確認是否排入所屬灌排系統及查核排入水質是否符合灌溉用水水質標準，請查照。

說明：

- 一、依據貴署98年2月11日營署綜字第0982901735號函續辦。
- 二、旨揭興建農舍產生之廢污水審核案，前經本會以98年2月1日農水字第0980030368號函請各農田水利會配合辦理個案之實質審查作業時，應確實審核是否符合灌溉用水水質標準，並加強辦理後續灌溉水質管理維護工作，以維護農業生產環境。
- 三、本會復於98年3月31日邀集農田水利會研商討論前述審核作業配合事項，農田水利會建議直轄市及各縣市政府受理審核案件時，應徵詢當地農田水利會確認是否排入所屬灌排系統及查核排入水質是否符合灌溉用水水質標準，以資周延。

**內政部營建署函** 102.11.07.營署建管字第1020072283號

主旨：有關申請興建農舍建築執照，其放流水請依農業用地興建農舍辦法第9條規定落實辦理一案，請查照。

說明：

- 一、依據屏東縣政府102年10月29日屏府農企字第10272532800號函（如附件）辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第9條第2項規定：「興建農舍應符合下列規定：……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。五、農舍之放流水應符合放流水標準，並排入排水溝渠。放水流經屬灌排系統或私有水體者，並應符合下列規定：（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。……」是貴管核發農舍建築執照時，請確實依據上開規定落實辦理。

**內政部函** 102.08.01.台內營字第10208079662號

主旨：為臺灣宜蘭農田水利會提出「建請促成修改建築相關法規，使核發建造執照必須檢附搭排水許可文件，以確保農業生產環境案」，關於地方政府審核建築開發案件時，未將建築用地排水對附近農田灌排系統影響納入審核事項，恐對當地農業生產環境造成不利影響乙案，請依說明三辦理，請查照。

說明：

- 一、依據臺灣宜蘭農田水利會許會長南山102年7月1日致本部長函、102年6月13日致本署許代理署長函及本部營建署案陳行政院農業委會102年6月27日農水字第1020717592號函辦理。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第49條規定：「沖洗式廁所、生活雜排水除依下水道法令規定排洩至污水下水道系統或集

中處理場者外，應設置污水處理設施，並排至有出口之溝渠…」本部102年2月6日台內營字第1020800210號令略以：「建築基地鄰接之道路應具備排水及出入通行之功能，且為確保未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之公共安全、公共交通、公共衛生等公共利益之維護，建築法第32條所稱工程圖樣及說明書，其第1款之基地位置圖，及第3款之建築物平面圖，應標示建築基地鄰接道路之開闢情形與第7款之新舊溝渠及出水方向，且起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工完竣方得發給使用執照，除直轄市、縣（市）政府另有規定者從其規定外，並依下列規定辦理，自即日生效：……（二）申請使用執照前應施工完成排水系統，並完成出入通路路面鋪設。……」另查水利法第63條之3第2項及第63條之4規定：「排注廢污水或引取圳路用水，於埤池或圳路設施上或其界限內施設建造物，非經主管機關核准不得為之。」「前二條有關灌溉事業之興辦、設施之變更、廢止、管理及其他應遵行事項，由中央主管機關會同中央農田水利會主管機關訂定灌溉事業管理辦法管理之。」臺灣省灌溉事業管理規則第27條與第28條規定：「灌排系統及灌區集水區域內未經管理機構之同意，不得擅自排放廢污水。」「灌溉系統及集水區域內放流水流入口之設置、變更使用或展限，應由使用人填具申請書，檢附下列文件向管理機構申請同意後辦理，並由管理機構報請主管機關備查：一、放流量、水質分析資料。三、流入口位置圖及設計圖。前項申請書格式由主管機關另定之。」及農田水利會灌溉排水管理要點第21點與第22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；灌溉專用渠道則絕對禁止排放廢（污）水。」「搭排水流入口之設置、變更使用或展限，應由使用人填具申請書，檢附下列文件向水利會申請同意後辦理，並由水利會報農委會備查：（一）放流量、水質分析資料。（二）流入口位置圖及設計圖。前項申請書格式由農委會另定之。」，先予敘明。

- 三、有關農業用地興建農舍辦法第9條第2項第5款針對農舍之放流水排入灌排系統者，應經該管理機構（構）同意及水利主管機關核准；排入私有水體者，應經所有人同意，已有明文規定。至都市計畫農業區建地目土地或非都市甲、乙種建築用地等建築基地，起造人設置之建築物污水處理設施於建築線以外搭設排水（管）路，倘需用他人土地所涉私權應由起造人自行協調處理；或需排入水利會所屬之灌排系統申請搭排水同意者，應確實依前開水利法令規定，取得管理單位（農田水利會）之同意文件。

**內政部營建署函** 103.03.04.營署綜字第1030010340號

主旨：有關施能君擬於南投縣南投市西施厝坪段西施厝坪小段142地號土地辦理農舍之建築執照申請，因低窪基地地形特殊，得否由起造人於基地內設置集水池、填滿後自行處理運棄1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府103年1月3日府建管字第1030005638號函。

- 二、查農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第9條第2項第5款有關農舍之放流水應符合放流水標準並排入排水溝渠之規定，係為避免農舍放流水漫地排放污染農田及影響農業生產環境，爰本署102年11月7日營署建管字第1020072283號函（註）請各直轄市、縣（市）政府核發農舍建築執照時，應確實依本辦法第9條第2項相關規定辦理。
- 三、旨揭疑義涉及農舍放流水最終承受水體之排入處理方式，依行政院農業委員會103年1月28日農授水保字第1030202272號函示略以：「依農業用地興建農舍辦法第9條第2項第5款規定：『農舍之放流水應符合放流水標準，並排入排水溝渠。…』，並審視同條文第4款規定，興建農舍應依建築技術規則之規定，設置建築物污水處理設施。是以設置集水池提供放流水暫時排入，並由農舍起造人自行清運暫時儲留之放流水，未符前開農業用地興建農舍辦法第9條規定。」及103年2月17日農授水保字第1030203897號函示略以：「為免放流水於農舍坐落農地漫流，或溢流至附近農地，致影響農業生產環境，農舍放流水依規應排出農舍坐落農地，排入排水溝渠或私有水體。」，爰本案放流水處理仍應依農業用地興建農舍辦法第9條第2項第5款規定辦理。

※註：102.11.07.營署建管字第1020072283號詳本節解釋函。

## 第四節 其他法令規定

**內政部函** 81.08.17.台81內營字第8104300號

主旨：有關實施區域計畫地區，申請自用農舍是否有棟數限制乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴廳81年7月24日81建四字第033557號函。
- 二、查實施區域計畫地區，申請自用農舍既以同一戶自用為限，自屬無分棟建築之疑義。

**內政部函** 84.03.07.台內營字第8401269號

主旨：關於建築技術規則建築設計施工編第164條之1疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳84年1月11日84建四字第30389號函。
- 二、按農舍係指供農民自用之住宅及倉儲使用之房舍，其高度、最大基層建築面積、總樓地板面積等均有明文規定。本案農舍供住宅使用部分以樓板挑空設計，仍應依建築技術規則建築設計施工編第164條之1規定辦理。

**內政部函** 87.10.29.台內營字第8708823號

主旨：嘉義縣政府函為有關實施區域計畫地區申請自用農舍建築可否興建地下室及預留電梯，全部以套房設計一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳87年10月06日87建四字第03750號函。
- 二、按農舍係指供農民自用之住宅及倉儲使用之房舍，並為與農



業經營不可分離之設施物。本案申請自用農舍依所附圖說全部以套房設計，未設置客廳、餐廳、廚房等一般住宅或倉儲使用所必需之空間，顯與自用農舍之用途與功能不符。

**內政部函** 88.03.12.台內營字第 8803514 號

主旨：立法委員○○○函為都市計畫法台灣省施行細則第27條第2項規定申請農舍每層之高度，是否應受建築技術設計施工編第164條之1規定限制一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳88年2月25日88建四字第605296號函。
- 二、按農舍供住宅使用部分如以樓板挑空設計仍應依建築技術規則建築設計施工編第164條之1規定辦理，本部84年3月7日台84內營字第8401269號（註）函已有明示。次查建築技術規則同編同條第2項規定住宅、集合住宅等類似用途建築物未設計挑空者，除有第一項第4款情形外，地面一層樓層高度不得超過4.2公尺，其餘各樓層高度均不得超過3.6公尺。是農舍如係供住宅使用，應依上開法令規定辦理。

※註：84.03.07台內營字第8401269號詳本章第四節解釋函。

**內政部函** 89.05.24.台內中營字第 77B-8908809 號

主旨：茲制訂住宅及附屬建築物標準圖（住宅十五種及附屬建築物一種），請提供民眾選用。

說明：

- 一、依據建築法第19條規定辦理。
- 二、人民選用標準圖樣申請建築免檢附結構計算書並免由建築師設計及簽章。
- 三、台灣省政府建築管理業務移撥本部承受前制訂之農村住宅標準圖十五種及附屬建築物標準圖一種自即日起停止使用。
- 四、首開標準圖（註）第二原圖由本部中部辦公室（營建業務）另送。

※註：內政部制訂住宅及附屬建築物建築工程標準圖請詳內政部營建署網站（<http://www.cpami.gov.tw>）。

**內政部函** 89.06.07.台內營字第 8983650 號

主旨：關於農舍及原住民住宅建築物高度之計算疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據立法院○委員○○轉○○○君89年5月6日陳情書及嘉義縣政府89年5月25日89府工建字第58440號函辦理。
- 二、按非平屋頂建築物之屋頂應經中央主管建築機關核可，且其高度得不計入建築物高度。為建築技術規則建築設計施工編第1條第7款第5目所明定。有關農舍或原住民住宅，其設置斜屋頂坡度不大於一比二，且不小於一比四者，該斜屋頂高度得不計入建築物高度，以鼓勵設置斜屋頂，提升鄉村景觀風貌。

**內政部營建署函** 89.10.06. 營署都字第 32194 號

主旨：關於 貴府函為都市計畫農業區興建自用農舍，依據都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第2款（註）：「與都市計畫道路境界線之距離不得小於15公尺」規定執行疑義，復請查照。

說明：

- 一、復 貴府89年5月30日89屏府建管字第85008號函。
- 二、查旨揭條文規定與都市計畫道路境界線之距離，應係指擬申請建築之自用農舍與都市計畫道路境界線之淨距離(或直線距離)不得小於15公尺，為避免影響農舍之使用，其不計入建築面積之雨遮板及陽台等部份，應不得突出於上開距離範圍內，俾利管制。

※註：都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第2款已修正，現行條文為第29條第1項第2款，請依現行規定辦理。

**內政部函** 90.03.22. 台內營字第 9082948 號

主旨：關於 貴府工務局函為建築基地得否以都市計畫農業區土地作為私設通路乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據 貴府工務局90年1月8日90工建字第00752號函辦理。
- 二、按前臺灣省政府訂定之都市計畫法臺灣省施行細則，業經本部以89年12月29日台89內營字第8985468號令重行訂定發布施行在案。查上開細則第29條規定，農業區得申請建築農舍，及經縣(市)政府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農場相關設施、公共事業設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼稚園、加油(氣)站等使用項目，上開使用項目除農業產銷必要設施之種類另由中央目的事業主管機關訂定外，申請設置時均應面臨既有道路，並無旨揭疑義。是以，本案擬以農業區土地作為建築基地之私設通路，如屬上開農業產銷必要設施，並經 貴府 審查核准者，自得設置，所附前臺灣省政府建設廳67年3月10日64建四字第29382號及76年10月6日76建四字第39776號等二函應不再援用(附錄缺)。至同細則第31條有關都市計畫發布實施前原有合法之土地使用得否繼續使用之規定，屬都市計畫執行事宜，依法係屬 貴管，請本於權責核處。

**內政部函** 90.03.23. 台內營字第 9082975 號

主旨：所報加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點之適用疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳 貴處90年2月20日90營陽建字第1285號函。
- 二、按特設之管理機關經本部依建築法第2條第2項核定為主管建築機關者，其辦理山坡地雜項執照審查及施工查驗，仍應依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」辦理。 貴處辦理山坡地雜項執照之審查，自應依上開執行要點第2點之適用範圍及第3點組成審查小組辦理之。

- 三、復查加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點之適用範圍，該執行要點第2點已有明文。本案一般管制區申請雜項執照之基地為面積在3000平方公尺以上之山坡地，且涉及整地者，自應依前揭執行要點之規定辦理。但其申請興建農業住宅或農舍時，如係屬其配合檢討之耕地面積，且仍維持作耕地使用者，得不計入前開執行要點適用範圍之基本面積計算。

**內政部營建署函** 90.05.08.營署建管字第021797號

主旨：有關農民申請農舍，是否應依建築技術規則建築設計施工編第110條規定留設1.5公尺以上之防火間隔乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府90年4月4日90府建管字第034266號函。
- 二、有關防火間隔之規定，建築技術規則建築設計施工編第四章第六節定有明文，農舍應依上開規定留設防火間隔。

**內政部營建署函** 90.10.03.營署建管字第054027號

主旨：關於非都市土地農業用地申請興建農舍以樓板挑空設計，得否依建築技術規則建築設計施工編第164條之1第2項規定「挑空部份計入容積率」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府90年8月23日90府工建字第232364號函。
- 二、按農舍係指農民自用之住宅及倉儲使用之房舍，並為與農業經營不可分離之設施物。本部87年10月29日台87內營字第8708823號函（註一）已有明示。卷查本案申請自用農舍所附圖說未設置客廳、餐廳、廚房、臥室等一般住宅或倉儲使用所必須之空間，顯與自用農舍之用途與功能不符。至農舍供住宅使用部分如已樓板挑空設計，應依建築技術規則建築設計施工編第164條之1規定辦理，本部84年3月7日台(84)內營字第8401269號函（註二）亦有明文，請依上開函示規定辦理。
- 三、檢還附件原件乙份。

※註一：87.10.29.台內營字第8708823號詳本章第四節解釋函。

※註二：84.03.07.台內營字第8401269號詳本章第四節解釋函。

**內政部營建署函** 90.11.30.營署建管字第068166號

主旨：農業發展條例修正前取得農業用地興建農舍總樓地板面積如何計算乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府90年10月25日90府工建字第302683號函。
- 二、按總樓地板面積係指建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之和，建築技術規則建築設計施工編第1條第5款定有明文。次查農業用地興建農舍辦法第2條：「依本條例第18條第3款規定申請興建農舍之申請人應為農民，並符合第3條第1項第4款第5款規定，其申請興建農舍，得依都市計畫法省(市)施行細則、臺北市土地使用分區管制規則、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及

其他相關法令規定辦理，不受本辦法所定申請興建農舍相關規定之限制。」是農業發展條例修正前取得農業用地興建農舍其總樓地板面積應依上開法令規定辦理。

**內政部函** 92.03.07.內授營建管字第0920085138號

主旨：有關農業用地或農業區內之農業生產必要設施案件及鄰地為永久性空地者可否免受建築技術規則建築設計施工編第110條之1限制乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳嘉義縣政府工務局92年2月14日局工建字第0920000678號函及立法委員○○○國會辦公室92年2月26日冠北字第92022601號函。
- 二、本部營建署前以89年11月1日89營署建管字第57724號（註一）函請行政院農業委員會就農業生產必要設施項目依建築法第73條執行要點（註二）附表一建築物使用分類表予以分類，如無法歸類，則不適用建築技術規則建築設計施工編有關防火避難設備之規定。該會以92年2月27日農授中字第0921070106號（附件）函復，略以：「農業設施專供農業生產；或貯存農產品使用，依其使用特性無須實施建築管理。至於農產品加工室屬固定建築物，可依前開執行要點（建築法第73條執行要點）附表一歸為C-2一般廠庫」是申請建造農業生產必要設施得免適用建築技術規則建築設計施工編有關防火避難設備之規定，但申請建造農產品加工室仍應符合建築技術規則之規定。
- 三、至有關非防火構造建築物鄰地為永久性空地者，得否免依建築技術規則建築設計施工編第110條之1留設防火間隔乙節，於研擬建築技術規則建築設計施工編有關防火安全規定修正草案時已納入考量。

※註一：89.11.01.營署建管字第57724號詳第三章第二節解釋函。

※註二：內政部已發布建築物使用類組及變更使用辦法，請依現行規定辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 92.02.27.農授中字第0921070106號

主旨：依建築法第73條執行要點（註）規定，提供農業生產必要設施建築物之使用分類資料，請參處。

說明：

- 一、依據○○○君92年2月11日來函辦理（兼復）。
- 二、農業設施專供農業生產；或貯存農產品使用，依其使用特性無須實施建築管理。至於農產品加工室屬固定建築物，可依前開執行要點附表一歸為c-2一般廠庫。

※註：內政部已發布建築物使用類組及變更使用辦法，請依現行規定辦理。

**內政部函** 92.03.18.內授營建管字第0920085331號

主旨：關於畜牧設施畜禽舍等建築物，得否免受建築技術規則建築設計施工編第45條第2款及第3款之限制乙案，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會92年3月7日農牧字第0920108254號函辦理，併復○○○先生91年12月10日陳情書。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第45條第2款及第3款規定，「緊接鄰地之外牆不得向鄰地方向開設門窗、開口及設置陽臺，但外牆或陽臺外緣距離境界線之水平距離達一公尺以上時，或以不能透視之固定玻璃磚砌築者不在此限。」又「同一基地內各幢建築物間或同一幢建築物內相對部份之外牆開設門窗、開口或陽台，其相對之水平淨距離應在2公尺以上；僅一面開設者，其水平淨距離應在1公尺以上。但以不透視之固定玻璃磚砌築者，不在此限。」案經徵詢行政院農業委員會意見，該會以前揭函復，略以：畜牧設施之畜禽舍等建築物其建築目的係供農業經營畜養家畜禽等之用途，與一般建築物係供人居住等之目的顯有差異，且多數畜禽舍均屬早已完成之建築物，不易再配合遷移或修改，建請同意畜牧設施畜禽舍等建築物免受建築技術規則建築設計施工編第45條第2款及第3款之限制。又考量前揭規定之立法意旨係在保障隱私及維護居住品質，畜禽舍係供圈養禽畜之用，尚無隱私及居住品質之考量，又因通風需求，多採無牆設計，並構築於空曠之農地上，鄰地多亦為農地，故於農業用地內建造畜牧設施畜禽舍等建築物，得免受建築技術規則建築設計施工編第45條第2款及第3款之限制。

**內政部營建署函** 92.12.23.營署建管字第0920071337號

主旨：為適用農業發展條例第18條第3項規定申領得建造執照案件，嗣後因起造人將該申請農地全部賣出，再於上開條例修正施行（89年1月28日）後買回上開農地，前領得之建造執照是否仍為有效，並得依上開條例第18條第3項規定辦理變更設計執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府92年10月2日府建管字第0920156213號函辦理。
- 二、查農業發展條例第18條第4項明定「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」；另查本部74年1月24日台內營字第277516號（附件一）函示：「自用農舍起造人，於領得建造執照後移轉（不含繼承）農地，其如為部分移轉造成比例不足者，應令變更設計減少建築面積後，始得核發使用執照；如為全部移轉者，應撤銷建造執照。」，案經轉據行政院農業委員會92年11月13日農輔字第0920162948號函（附件二）已有明示，請據以依有關法令規定辦理。

<<附件一>>

**內政部函** 74.01.24.台內營字第277516號

主旨：農民領取自用農舍建造執照後，在未申報完工請領使用執照前，將其原合併計算之耕地部分移轉予他人，對原核發建照應如何處理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳74年1月5日建四字第308496號函。
- 二、按依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法第2條第4條得由具有自耕農身分之土地所有權人以一至八等則水田興建自用農舍，並以建築面積不得超過耕地面積百分之五者，旨在維

護耕地，確保糧食生產與便利農業經營。是本案自用農舍起造人，於領得建造執照後轉移(不含繼承)農地，其如為部分移轉造成比例不足者，應令變更設計減少建築面積後，始得核發使用執照；如為全部移轉者，應撤銷建造執照。

<<附件二>>

**行政院農業委員會函** 92.11.13.農輔字第0920162948號

主旨：有關○○縣政府函為適用農業發展條例第18條第3項規定申領得建造執照案件，嗣後因起造人將該申請農地全部賣出，再於上開條例修正施行(89年1月28日)後買回上開農地，前領得之建造執照是否仍為有效，並得依上開條例第18條第3項規定辦理變更設計執行疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署92年10月22日營署建管字第0920061491號函。
- 二、查本案依農業發展條例第18條第3項規定申領得建造執照，嗣後將申請農地全部移轉，依內政部74年1月24日台內營字第277516號函示規定，應撤銷該農舍建造執照，撤銷係屬政府主動作為，非需民眾申請才可生效。惟該建造執照在○○縣政府為撤銷之處分前，應認仍為有效，合先敘明。
- 三、不動產物權以登記為生效要件，故持有農地時間點之認定，應依地政機關最新登記時間為準。

**內政部營建署函** 93.02.10.營署建管字第0930006019號

主旨：貴府函為非都市土地農業區農牧用地申請興建農舍，是否有最小建築面積及其居室設置等相關規定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府93年1月19日府工建字第0920301052號函。
- 二、按農舍係指供農民自用之住宅及倉儲使用之房舍；農舍供倉儲使用部分所占面積以不超過該層樓地板面積八分之一為原則，本署90年1月2日89營署建管字第48541號函(附件)已有明釋。本案申請興建之建築物若未具有供居住使用之房間，當非屬上開函所稱之農舍。

<<附件>>

**內政部營建署函** 90.01.02.營署建管字第48541號

主旨：有關農舍作為倉儲使用，其樓地板面積之檢討疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會89年11月1日(89)農輔字第890153593號函及本部地政司89年10月31日89地司(十)發字第8902797號書函辦理，並復貴府89年9月7日89地司(十)發字第8902797號書函辦理，並復貴府89年9月7日89府工建字第224744號函。
- 二、按農舍係指供農民自用之住宅及倉儲使用之房舍，農舍供住宅使用部分如以樓板挑空設計，仍應依建築技術規則建築設計施工編第164條之1規定辦理。本部84年3月7日台(84)內營字第8401269號(註一)函已有明示。農舍供倉儲使用部分所占面積得依建築技術規則建築設機施工編第1條第16款(註二)規定以不超過該層樓地板面積八分之一為原則予以檢

討。

- 三、至農舍僅作為倉儲使用，查現行「非都市土地容許使用執行要點」已有倉庫、儲藏室等容許使用項目，如視為農業設施，則申請時即應以作為倉庫、儲藏室目的，依容許使用法令規定辦理，始由農業主管機關依有關規定核處，且其非屬農業發展條例第8條第3項規定得免申請建築執照者，得檢附農業主管機關核可之文件申請建築。

※註一：84.03.07台內營字第8401269號詳本章第四節解釋函。

※註二：本函中「第16款」，現行建築技術規則建築設計施工編已修正為「第19款」。

**內政部函** 93.05.20.內授營建管字第0930006665號

主旨：貴府函為農業發展條例修正前依台灣省政府所訂「台灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，將其10公里範圍內耕地合併計算建築面積，取得使用執照之農舍，辦理增建、改建、修建行為時得否依照原申請之10公里範圍內耕地合併計算建築面積乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府93年4月28日府建管字第0930041376號函。
- 二、按農業發展條例修正前取得之農業用地申請興建農舍，不宜再依「台灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，將其10公里範圍內耕地合併計算建築面積，為本部92年10月17日台內營字第0920089474號函（附件）所明釋。另查建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照，為建築法第28條第1款所明定。至本案所稱取得使用執照之農舍，辦理增建、改建、修建行為時，自應依上開規定請領建造執照，且不得再依「台灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，將其10公里範圍內耕地合併計算建築面積。

<<附件>>

**內政部函** 92.10.17.台內營字第0920089474號

主旨：農業發展條例修正前取得之農業用地申請興建農舍，得否依前臺灣省政府所訂「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」辦理，將其10公里範圍內耕地合併計算建築面積乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳嘉義縣政府92年8月5日府工建字第0920097370號函及花蓮縣政府92年9月17日府城建字第09201030600號函。
- 二、有關臺灣省政府及前所屬各廳處會原訂定之行政規定（如要點、須知、注意事項等），前經該府88年8月4日88府法字第157924號函示，溯自88年7月1日起停止適用，是本案農業發展條例修正前取得之農業用地申請興建農舍，自不宜再依「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，將其10公里範圍內耕地合併計算建築面積。

**內政部函** 93.11.23.內授中辦地字第0930726160號

主旨：有關位於非都市土地之農業用地上已興建農舍者，得否於該農地上再行申請興建農業設施乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳貴會93年11月17日農企字第0931021615號函辦理。
- 二、依「非都市土地使用管制規則」第6條第3項附表1規定，農牧用地容許使用項目計有：（一）農作使用（包括牧草）。（二）農舍（工業區、河川區除外）。（十五）…。等項，又「農舍」為與農業經營不可分離之設施物，其基地仍屬農業用地。本案有關非都市土地之農牧土地上已興建農舍者，得否於該農地上再行申請設置農業設施乙節，倘該設施與農舍興建、管理有關法令規定並無牴觸，並符合「農業用地容許作農業設施使用審查辦法」規定屬農業生產經營所需者，原則上與農牧用地係供農牧生產及其設施使用之性質及管制旨意尚無相違，惟目的事業主管機關應確實依原核定計畫之容許使用項目管制使用。

**內政部營建署函** 96.07.26.台內中營字第0960804431號

主旨：有關貴府函請釋示都市計畫農業區土地業已申請農業產銷必要設施，得否再申請興建農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會96年6月7日農授水保字第0960127235號函辦理，併復貴府96年5月2日府建管字第0960087390號函。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第29條第2項規定略以：「申請興建農舍須符合下列規定：…三、都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，…」，其中「其已申請建築者」係指依上開條項第1、2款規定申請核准興建之農舍而言。
- 三、按都市計畫法臺灣省施行細則第29條第1項規定略以：「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農場及其相關設施。…」，又為考量當今農業生產已非單純從事地表耕作，其興建農業相關設施方式以提高生產量並或免於遭受災害損失者甚多，爰於上開細則同條第5項增列「已申請興建農舍之農地，再行申請建築農業產銷必要設施（畜牧廢棄物處理場除外）時，其建蔽率（含農舍）不得超過百分之六十」，並修正第3項明定農業產銷必要設施依目的事業主管機關（農業主管機關）所定相關法令規定辦理核准後，據以申請建築使用。是以，本案已申請興建農業產銷必要設施，擬再申請興建農舍乙節，應由農業主管機關就原核准農業產銷必要設施同意變更使用計畫後，得參照上開細則第5項建蔽率之規定辦理，並應依同細則第29條第2項各款規定辦理。
- 四、另有關農舍得否申請地下室，並於地下室設置停車位，再以斜坡車道上至地面乙節，查農業用地興建農舍辦法第6條第2款及第3款分別明定，「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162條規定者，得予扣除。」、「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90%。」，請貴府依上開有關條文規定辦理。

**內政部營建署函** 97.05.21.營署綜字第0970026871號

主旨：有關貴府函為「非都市土地業已申請農業產銷必要設施，得否再申請興建農舍疑義」案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會97年5月8日農授水保字第0970122367號函辦理，並復奉交下貴府97年4月15日府建管字第0970073002號函。
- 二、首揭行政院農業委員會函針對「非都市土地業已申請農業產銷必要設施，得否再申請興建農舍」乙節釋示：「，農業設施經同意容許使用在案，嗣後如擬再申請興建農舍者，應以農業生產之必要性為原則，且設施間之設置條件、功能與用途不得重疊，並符合農業設施與農舍相關法令規定。」
- 三、至貴府於個案實質認定時，應請依前揭函釋本於權責卓處。

**內政部營建署函** 98.07.20.營署建管字第0980042052號

主旨：有關於山坡地興建農舍是否應依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府98年6月24日府建管字第0980302189號函。
- 二、查加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點之適用範圍，該執行要點第2點已有明文。本案一般管制區申請雜項執照之基地為面積在三千平方公尺以上之山坡地，且涉及整地者，自應依前揭執行要點之規定辦理。但其申請興建農業住宅或農舍時，如係屬其應配合檢討之耕地面積，且仍維持作耕地使用者，得不計入前開執行要適用範圍之基地面積計算，本部90年3月23日台九十內營字第9082975號函（註）已有明示，請據以認定辦理。

※註：90.03.23.台內營字第9082975號詳本章第四節解釋函。

**內政部營建署函** 99.01.28.營署建管字第0980090438號

主旨：郭茂雄君陳為所有農舍坐落台南縣白河鎮六重溪段123-7地號，擬於農業用地上設置太陽能光電設施，得否視為農舍附屬設施申請雜項執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復台端98年11月18日陳情書。
- 二、查本署96年11月6日營署建管字第0962918506號函檢送96年9月5日研商太陽光電發電設備設置事宜會議紀錄結論略以：「…為簡化流程，建築物設置太陽光電發電設備高度在一點五公尺以下者免申請雜項執照。…係指設置於建築物屋頂設置太陽光電發電設備高度在一點五公尺以下者免申請雜項執照。至於建築基地範圍內之空地設置之太陽光電發電設備者，因涉建築基地建蔽率、建築面積與整體法定空地之檢討，應依建築法之規定申請雜項執照。…」
- 三、按「再生能源發電、利用系統及相關設施，依不同設施特性

，就其裝置容量、高度或面積未達一定規模者，免依建築法規定請領雜項執照。前項關於免請領雜項執照之設備容量、高度或面積標準，由中央主管機關會同中央建築主管機關定之。」為再生能源發展條例第17條所明定（附件一）。考量前開條例甫公布施行，中央主管機關經濟部刻正研訂前揭免請領雜照標準中，是目前仍依現行相關規定辦理，爾後如有再生能源免請領雜項執照事宜，請逕向該部請示為宜，並予敘明。

四、本案經參據行政院農業委員會98年12月25日農授水保字第0980176093號函（附件二）示，太陽能光電設備倘設置於農舍之屋頂者，得依本署前開函示規定辦理；至非屬上開情形者，參照行政院農業委員會93年4月19日農授水保字第0931848517號函，應非屬農舍附屬設施，不得於農業用地上設置太陽能光電設施。

<<附件一>>

**經濟部令** 99.04.30 經能字第09904602150號

**內政部令** 99.04.30 台內營字第0990819902號

### 設置再生能源設施免請領雜項執照標準

第一條 本標準依再生能源發展條例（以下簡稱本條例）第十七條第二項規定訂定之。

第二條 本標準所適用之範圍，以設置太陽能熱水系統產品及太陽光電發電設備為限。

第三條 本標準所稱建築物，指依建築法規定取得建造執照及其使用執照者，或實施建築管理前，已建造完成之合法建築物。

第四條 設置於建築物屋頂之太陽能熱水系統產品，其高度為二公尺以下者，得免依建築法規定申請雜項執照。

第五條 設置太陽光電發電設備，其高度為二公尺以下，且符合下列規定之一者，得免依建築法規定申請雜項執照：

一、設置於建築物屋頂。

二、設置於非都市土地使用管制規則所定之再生能源發電設施容許使用項目及許可使用細目之用地，其設置面積未超過六百六十平方公尺，並符合該管制規則有關建蔽率及容積率之規定，且已依該管制規則規定取得核准文件。

設置前項太陽光電發電設備者，應於設置前，將下列證明文件送該管直轄市、縣（市）政府備查：

一、太陽光電發電設備之再生能源發電設備認定證明影本。

二、建築師、土木技師或結構技師出具太陽光電發電設備簽證文件。

三、依非都市土地使用管制規則規定，經目的事業主管機關核准許可使用之文件。

第六條 本標準自發布日施行。

<<附件二>>

**行政院農委會函** 98.12.25.農授水保字第0980176093號

主旨：有關郭○○君陳為所有農舍坐落台南縣白河鎮六重溪段○

○○-○地號，擬於農業用地上設置太陽能光電設施，得否視為農舍附屬設施申請雜項執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署98年12月1日營署管字第0980080010號函。
- 二、本案依案附營建署96年11月6日營署建管字第0962918506號函檢送96年9月5日研商太陽能光電發電設備事宜會議紀錄結論略以：「．．．為簡化流程，設置太陽能光電發電設備高度在1.5公尺以下者免申請建築執照．．．係指設置於『建築物屋頂』設置太陽能供電發電設備高度在1.5公尺以下者，免申請建築執照．．．於『建築基地』範圍內之空地設置之太陽光電發電設備者，因涉建築基地建蔽率、建築面積與整體法定空地之檢討，應依法之規定申請雜項執照．．．」。故本案太陽能光電設備倘設置於農舍之「建築物屋頂」者，是否宜依貴署上開決議處理，本會無意見。至非屬上開情形者，參照本會93年4月19日農授水保字第0931848517號函，應非屬農舍附屬設施，則無涉及貴署所提建築基地建蔽率核算及法定空地面積之檢討等問題。

**內政部營建署函** 99.03.30.營署建管字第0990013487號

主旨：有關○○縣○○鎮○○段○○小段○○-○○、○○-○○、○○地號土地申請興建農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復大會99年3月1日農授水保字第0990111301號函
- 二、農業發展條例第18條第4項規定：「…農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人…」另據大會95年10月4日農水保字第0951851940號函（註）示略以：「有關興建農舍之『該宗』農業用地如何認定及合併計算問題，本會前於95年8月16日邀集內政部等相關單位研商，確認所稱『該宗』農業用地係指土地登記之單1筆地號農業用地而言；…上開決議之原則，為利農地管理及兼顧合理性，不論農業發展條例修正前後，均應適用。」在案。臺北縣政府農業局所報本案係屬89年農業發展條例修正施行前申請興建之農舍，農舍建造執照為○○-○○、○○-○○地號等2筆土地，惟因97年6月30日查獲違規施作擋土設施且及於○○地號土地，違反水土保持法之規定而補辦水土保持計畫變更設計，並增加○○地號之申請，是否可因水土保持設施而增加農舍坐落基地地號及面積乙節，實似未涉及農舍申請建築行為，因係農業發展條例第18條、大會前開函示及申請水土保持計畫變更等法令之適用，係屬貴管，宜請主政逕復。

※註：95.10.04.農水保字第0951851940號詳第二章第二節解釋函。

**內政部營建署函** 100.05.19.營署建管字第1003040228號

主旨：有關民眾陳情其承租林務局之暫准建地（林業用地），若該建物（農舍）已年久失修，需要翻新或重建，相關應備文件為何乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本署100年5月10日國會交辦案件簽辦單轉貴辦公室傳真

辦理。

- 二、非都市土地使用管制規則第6條第3項附表一各種使用地容許使用項目及許可使用細目表規定，林業用地之容許使用項目包括農舍（工業區、河川區除外）。惟查農業發展條例第18條第4項規定：「…農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人；…」是應取得土地所有權，並符合該條例及農業用地興建農舍辦法有關法令規定，始得申請興建農舍。
- 三、另查建造行為包括新建、增建、改建及修建，建築法第9條定有明文，同法第25條並規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」本案有關建物年久失修需要翻新或重建，如涉及建築法前開建造行為，應申請建造執照，反之則無需申請。

**內政部營建署函** 100.11.25.營署建管字第1000068001號

主旨：有關建築物基地斜坡未經整地及經整地完竣後之基地地面如何認定及計算農舍建築物高度等疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府100年10月21日府商建字第1000214837號函。
- 二、按基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面謂之基地地面；基地地面高低相差超過3公尺，以每相差3公尺之水平面為該部份基地地面；基地面前道路之高度與基地地面高度不同時，仍以設計之基地地面高度為準計算其層數及高度，於建築技術規則建築設計施工編第1條第8款及同條圖1-8-(1)已有明文；有關基地地面之認定，應依前開法令規定以經整地完竣後之水平面辦理。
- 三、建築技術規則建築設計施工編第1條第9款及第10款規定：「九、建築物高度：自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。但屋頂突出物或非平屋頂建築物之屋頂，自其頂點往下垂直計量之高度應依下列規定，且不計入建築物高度：…（四）第10款第3目至第5目之屋頂突出物。…」、「十、屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：…（四）突出屋面之管道間、採光換氣或再生能源使用等節能設施。…」據貴府來函說明本案農舍屋頂以上鋼骨結構樑柱之延伸構架自屋頂面起算4.3公尺裝設太陽能光電板乙節，該延伸之結構樑柱涉屬建築物主要結構部分，似非前開條文所稱之不計入建築物高度之屋頂突出物。

**內政部營建署函** 101.02.21.營署綜字第1012903235號

主旨：有關貴公司函為「農業用地興建農舍辦法」第3條疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會101年1月31日農授水保字第1010705100號函轉貴公司101年1月18日涼立字第1010118-2號函辦理。
- 二、有關貴公司首揭函說明二：「……申請面積所指是否為「申請基地實際使用面積」亦或「申請之基地面積」乙節，涉「農業用地興建農舍辦法」第3條第4項：「……其申請面積

並不得超過原被徵收或讓售土地之面積。」適用意旨，提供本署94年10月12日營署綜字第0940052607號函供參。

三、至貴公司首揭函說明三、四有關申請基地部分使用同意等節，本署意見如下：

(一) 本部訂頒建造執照申請書「基地概要」欄中，「基地面積合計」係「騎樓地面積」與「其他」面積之和；申請基地如無騎樓地面積，則「基地面積合計」等於「其他」面積。旨揭公司所稱「申請基地部分使用（申請書登錄在其他面積欄位，其建蔽率、容積率及最大基層面積皆以其他（實際使用）面積為計算基準）」、及所稱「申請基地實際使用面積」與「申請之基地面積」容有誤解，先予敘明。

(二) 另查行政院農業委員會95年10月4日農水保字第0951851940號函示：「有關興建農舍之『該宗』農業用地「係指土地登記之單1筆地號農業用地而言；若有毗連2筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如『地籍測量實施規則』規定辦理合併為單筆地號，…為利農地管理及兼顧合理性，不論農業發展條例修正前後，均應適用。」於農業用地既應合併為1筆地號申請農舍建築執照，另農業發展條例第16條及第18條相關法令定有耕地不得分割及農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人等規定，似應辦理農地分割後再申請興建農舍，不宜以一筆農地部分同意申請使用之情形。

**內政部營建署函** 102.03.04.營署建管字第1022904373號

主旨：有關貴府函為審核申請興建農舍H2（或住宅類用途10戶以下）建築物建築執照，是否應設置室外通路疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府102年1月28日府建管字第1020000802號函。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本規則）第167條規定：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用者。二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。三、除公共建築物外，建築基地面積未達150平方公尺或每層樓地板面積均未達100平方公尺。前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。…建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。」故符合本規則第167條第1項但書各款規定，建築物地面層仍應設置無障礙通路者，應依建築物無障礙設施設計規範（以下簡稱本規範）規定設置無障礙通路。
- 三、另本規範202.1無障礙通路組成規定：「無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。」又202.4節係獨棟或連棟建築物設置無障礙通路之特別規定，202.4.1適用對象規定：「建築基地內該棟自地面層至最

上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者。」、202.4.2組成規定：「其地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。」、202.4.4免設置規定：「位於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達50公分以上，且地面層須自基地地面提高50公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達10個住宅單位者，得免設置室外通路。」故202.4節係於本規範第二章無障礙通路中針對獨棟或連棟建築物設置無障礙通路之特別規定。102年1月1日以後新建或增建H2類農舍（或住宅類用途10戶以下）如符合本規範202.4.4規定，得免設置室外通路。

**內政部營建署書函** 102.03.07.營署建管字第1020010070號

主旨：台端函詢關於以集村方式興建農舍的社區是否適用公寓大廈管理條例及其設置的公共設施得否約定專用之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復台端102年2月7日龍大二B19字第1020207001號函。
- 二、按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」、「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。…」、「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：…四、…其範圍內之土地為全部農舍之建築基地…八、集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施…」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第53條、同條例施行細則第12條第1款及農業用地興建農舍辦法第8條第1項所明定，故集村興建農舍係上開條例第53條所稱其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定。
- 三、又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專有部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：…二、…社區內各巷道、防火巷弄。…四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」為條例第3條第4款、第5款及第7條所明定。
- 四、另查農業用地興建農舍辦法第8條第8款：「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。」其附表之設施項目明訂：一、每戶至少一個停車位。二、社區停車場。三、廣場。四、兒童遊憩場。五、閭鄰公園。依上開規定之立法意旨除「每戶至少一個停車位」得由特定住戶專用外，其餘設施均應以能提供集村住戶或訪客所共同使用為原則。

**內政部令** 102.09.25.台內營字第 1020809625 號

開放農業用地准許興建農舍之立意，係以提供經營農業者於該農地上興建兼具有「居住」與「存放農務材料及放置農機具」需求之空間，以便利其農事工作，亦屬農地容許使用之一種。因相關法令規定已明定土地使用之限制，於個別興建農舍及農業設施坐落以外之土地，仍應作農業生產使用，即保有土地原有綠化、保水及貯留滲透雨水能力。考量農業用地非屬一般建築基地，為符合農地農用之政策目的，農業設施依法申請建築執照時，得比照農舍免適用建築技術規則建築設計施工編第四條之三雨水貯集滯洪設施及同編第二百九十八條規定建築基地綠化、建築基地保水等相關規定，並自即日生效。

**內政部營建署函** 102.10.02.營署綜字第 1022920214 號

主旨：函轉行政院農業委員會對該會100年10月18日農授水保字第1001862796號函核釋依山坡地保育利用條例規定核發水土保持合格證明書案之補充規定函釋影本乙份，請查照。

說明：依據奉交下行政院農業委員會102年9月26日農授水保字第1021862105號（附件）函辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 102.09.26.農授水保字第 1021862105 號

主旨：茲對本會100年10月18日農授水保字第1001862796號函核釋依山坡地保育利用條例規定核發水土保持合格證明書案，補充規定如說明二，請查照。

說明：

- 一、依據本會102年9月12日研商公有山坡地放領核發水土保持合格證明書涉及水土保持法適用相關事宜會議結論辦理，並復臺中市政府102年7月26日府授水保字第1020132204號函。
- 二、為辦理山坡地放領山坡地保育利用條例第12條之1核發農、牧地或造林水土保持合格證明書，應依下列原則辦理：
  - (一)不得作為申請用途以外之證明。
  - (二)有效期限為半年。
  - (三)放領地之水土保持處理與維護，應符合水土保持法第4條、第8條、第12條等相關規定。
  - (四)放領地上之既存設施之程序補正，涉及水土保持部分，參考本會99年2月23日農授水保字第0991870332號函意旨，處理原則如下：
    - 1、山坡地保育利用條例75年1月10日公告修正前之山坡地開發利用行為，就使用安全之考量，如經主管機關會同目的事業主管機關檢查，認定無須開挖整地且水土保持安全無虞者，則無需擬具水土保持計畫送核。
    - 2、山坡地保育利用條例75年1月10日公告修正後，水土保持法83年5月27日公布施行前之山坡地開發利用行為，仍應有水土保持法第12條之適用。

**內政部函** 102.12.02.台內營字第1020120722號

主旨：有關「農業用地興建農舍辦法」（下稱本辦法）第六條、第十一條及第十六條之執行原則，業經本部以102年12月2日台內營字第1020812072號令（附件）訂定發布，茲檢送發布令1份，請查照。

說明：為依旨揭令執行本辦法第六條，本部營建署以全國建築管理資訊系統為平臺，開放各直轄市、縣（市）政府查詢其他縣（市）之建造執照資料，仍請各直轄市、縣（市）政府將97年7月3日以後之農舍建造執照資料（包含縣市政府授權鄉市公所核發之建造執照資料）儘速建檔，以確實查核申請人之農舍建造執照申請情形。另直轄市、縣（市）政府得視審查作業需要，請申請人就五年內是否申請農舍建造執照予以切結。

<<附件>>

**內政部令** 102.12.02.台內營字第1020812072號

有關農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第六條、第十一條及第十六條規定之執行原則，其規定如下，並自即日生效：

- 一、本辦法第六條所稱「五年內曾取得個別農舍或集村農舍建造執照」之適用對象及起算時點：
  - （一）本辦法第六條規定係依農業發展條例第十八條第一項及第三項等農舍應供自用之立法意旨所定之「許可條件」，應依本辦法一百零二年七月三日修正生效後規定辦理之申請案件（含本辦法修正前已申請但應依修正後規定辦理者），應按上開規定辦理。
  - （二）本辦法第六條規定之五年內曾取得農舍建造執照之起算時點，應以申請興建農舍案件提出申請之日起算，由直轄市、縣（市）政府依本辦法第二條及第三條規定辦理申請興建農舍資格之核定作業時，查核申請人過去五年內是否曾取得農舍建造執照，惟申請案件屬本辦法第九條第二項第六款情形，係由原申請人於同一筆農業用地及同一棟農舍辦理分期興建，並無違背農舍應供自用之原則，無須適用本辦法第六條規定。
- 二、離島地區申請興建集村農舍之起造人持有土地位於都市計畫保護區者，按本辦法第十一條第一項第二款除外規定，得於第五條第二項禁止興建集村農舍農業用地（即特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地）以外之農業用地申請興建集村農舍：
  - （一）本辦法第五條第二項規定，係基於保護優良農地、區域計畫限制發展地區及都市計畫法劃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之目的，因興建集村農舍對環境敏感地區衝擊影響甚鉅，爰集村興建農舍坐落之農業用地不得位於特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地。
  - （二）本辦法第十一條第一項第二款除外規定，係考量離島地區之特殊性，故離島地區申請興建集村農舍之各起造人持有之農業用地，得不受該款應位於同一鄉



(鎮、市、區)或毗鄰之鄉(鎮、市、區)並應位於同一種類之使用分區規定之限制。

- (三) 依本辦法第五條及第十一條第一項第二款規定，離島地區各起造人持有之農業用地位於特定農業區、都市計畫保護區或非都市土地森林區農牧用地，並符合上開使用分區之土地使用管制規定得興建個別農舍者(例如：以都市計畫保護區而言，應就都市計畫發布實施前原有作農業使用及持續實際直接從事農業生產之認定依法從嚴審查，以避免保護區之過度開發)，得於第五條第二項禁止興建集村農舍(即特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地)以外之農業用地申請興建集村農舍。

三、本辦法第十六條補救措施規定之適用對象及非屬該條規定適用對象者適用新、舊法規原則：

- (一) 本辦法第十六條補救措施規定之適用對象，指於本辦法一百零一年十二月十四日預告前已取得興建農舍資格核定文件者，無論是否涉及本辦法第五條之禁止事項，於向直轄市、縣(市)主管建築機關申請建造執照時，得適用本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理。

- (二) 非屬本辦法第十六條規定適用對象，而屬本辦法一百零二年七月三日修正生效前已提出申請興建農舍之案件，其新、舊規定適用應依中央法規標準法第十八條規定辦理，即原則適用新法規，惟舊法規有利於申請人且申請案件未涉及本辦法第五條禁止興建農舍之情形者，得依本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理。

- (三) 有關變更起造人之情形，其屬本辦法一百零二年七月三日修正生效前已申請變更尚未核定資格之案件，其新舊規定適用，比照上述本辦法修正生效前已提出申請案件按中央法規標準法第十八條從新從優原則辦理，其得適用舊規定者，並應依行政院農業委員會九十八年八月十一日農授水保字第○九八一八四二九四三號函示「有關集村興建農舍施工期間，未取得農舍使用執照前，變更起造人之處理原則」辦理；其屬本辦法一百零二年七月三日修正生效後申請變更起造人之案件，應依本辦法第八條第二項規定辦理。

- (四) 至屬依本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理並取得建築執照之案件，如有申請變更設計之情形，應回歸建築法相關規定辦理。

**內政部營建署函** 103.01.10.營署綜字第1020085533號

主旨：有關臺端函詢農舍可否辦理增建1案，復請 查照。

說明：

- 一、復臺端102年12月4日(102年12月18日寄達本署)申請書。
- 二、依農業用地興建農舍辦法(以下簡稱本辦法)第9條第2項第6款規定：「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2條

第1項資格，且農舍建築面積應超過45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。」，該規定係本部與行政院農業委員會於102年7月1日修正後增訂有關農舍分期興建（即增建）之規定，故自本辦法修正發布後，本署91年1月15日營署綜字第09000807490號函已應不予適用。

- 三、依首揭申請書所附資料，臺端擬申請增建之農舍係起造人廖秋林君於78年興建完成並領有使用執照，並座落於中壢市萬能段547、548地號等2筆土地，嗣由臺端於102年1月16日買賣取得，依上開規定，如非由原申請人申請增建，則新申請人應符合本辦法第2條第1項規定之農舍興建資格。

**內政部營建署書函** 103.03.05.營署建管字第1030013165號

主旨：有關本部102年12月6日台內營字第1020812243號函（註）釋疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所103年2月25日（103）貴函字第0225號函。
- 二、依據本部旨揭號函說明二所示：「有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，均應依本辦法規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地10%部分）之範圍」，該函所指個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，不論於其下方之一樓地坪是否有施作停車空間或其他水泥地坪，均應依農業用地興建農舍辦法規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討；另於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪者，亦應依規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討。如有疑義，請檢具具體資料圖說，逕向當地主管建築機關洽詢。

※註：102.12.06台內營字第1020812243號詳本章第二節解釋函。

**內政部函** 104.03.31.內授營建管字第1040805113號

主旨：有關山坡地興建「農舍」依建築技術規則建築設計施工編第263條規定設置「人行步道」退縮距離1.5公尺面積，是否計入農舍用地面積（農業用地10%部分）疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府104年3月20日府建管字第1040049203號函。
- 二、依農業用地興建農舍辦法第9條第2項第3款規定：「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。……。」另依本署101年2月17日營署建管字第1012903513號函示<<附件一>>：「……另據行政院農業委員會前揭號函（行政院農業委員會水土保持局101年2月6日水保農字第1011865008號函）檢送101年2月2日研商農舍解釋函處理會議紀錄陸、臨時動議決議略以：『申請興建農舍案件，如確有附屬設施（如通道、停車空間等）併同提出者

，宜整體規劃納入審查。」及100年12月2日農水保字第1000168057號函示<<附件二>>：『農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為農舍附屬設施，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討。』請據以依照辦理。」，是「人行步道」面積檢討計算依上開規定應納入農舍用地面積（農業用地10%部分），合先敘明。

- 三、按建築技術規則建築設計編第263條規定：「建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於一點五公尺，退縮部分得計入法定空地。但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。（第1項）建築基地具特殊情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認定未能依前項規定退縮者，得減少其退縮距離或免予退縮；其認定原則由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。（第2項）……。」有關退縮設置人行步道1節，貴府如認定建築基地具有特殊情形，得依上開規定訂定認定原則，減少其退縮距離或免予退縮。查花蓮縣政府已訂有「花蓮縣山坡地建築基地人行步道設置原則」，檢附該原則1份供參。

<<附件一>>

**內政部營建署函** 101.2.17.營署建管字第01012903513號

主旨：有關農舍為連接現有道路所需之農路應如何審認疑義案。

※註：101.2.17.營署建管字第01012903513號詳第三章第一節解釋函。

**行政院農委會函** 100.12.02.農水保字第1000168057號

主旨：有關貴府函為農地上農舍為連接現有道路所需之農路應如何審認疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府100年10月25日府農務字第1000340141號函。
- 二、首揭函所稱農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為「農舍附屬設施」，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討。

**內政部函** 104.05.13.台內營字第1040808235號

主旨：有關農舍需經由鄰地通行等相關疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署104年5月5日營署建管字第1040027899號書函。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第29條第1項第2款規定略以：「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、……。申請農舍須符合下列規定：……二、……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。三、都市計畫農業區內之農業用地，其已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。」有關臺灣省轄都市計畫農業區農舍之

申請應依上開規定辦理。

- 三、另查同細則第29條之2規定：「毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經縣（市）政府審查核准後，以農業區土地與關作為連接建築線之私設通路使用。前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由縣（市）政府定之。」其訂定意旨係為解決毗鄰農業區之建築用地依其建築使用條件，無法依相關規定連接建築線致不得申請建築問題。農業區係屬農業用地其申請興建農舍非屬前開規定之建築基地，自無上開規定得以農業區作為私設通路之適用，併予敘明。
- 四、本案都市計畫內農業區申請興建農舍需經由鄰地通行除應符合前開細則農業區有關土地管制外，亦應依建築法及農業發展條例等有關規定辦理。

**內政部函** 104.06.15.內授營建管字第1040809831號

主旨：有關農舍需經由鄰地通行等相關疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司104年5月18日內地司編字第1041352379號書函、本部中部辦公室104年5月13日台內營字第1040808235號書函及本部營建署案陳貴府104年4月28府建管字第1040076115號函辦理。
- 二、按「法院判決確定證明書，如就其內容足以確認已取得土地以供建築物使用之權利者，得視為同法（建築法）第30條之土地權利證明文件」，為本部70年1月29日台內營字第070713號函<<附件一>>所明示。是有關申請農舍坐落之農地屬裡地未臨接道路，其需經由鄰側他筆農地通行以臨接道路，如農舍申請人經法院判決確定，依判決書內容足以確認已取得鄰側他筆農地通行之權利者，得視為建築法第30條所稱之土地權利證明文件。
- 三、次按「申請建築執照以私設通路連接建築線，如該私設通路土地經設定登記供需役土地作為『通行』之用，載明該項不動產役權權利之土地登記簿謄本及其不動產役權設定移轉契約書，屬建築法第30條所稱之土地權利證明文件，於需役土地申請建築，應無須另檢具供役地（即該私設通路）之供通行使用同意書。」本部營建署100年9月19日營署建管字第1000053199號函<<附件二>>已有明示。
- 四、至農舍需經由鄰地通行涉及土地使用管制規定部分，請依本部地政司前揭104年5月18日書函及本部中部辦公室前揭104年5月13日書函意見辦理。

<<附件一>>

**內政部函** 70.1.29.台內營字第70713號

主旨：關於建造執照變更起造人後，因涉及一屋兩賣，經法院判決應由原起造人辦理建築改良物保存登記將所有權移轉於另新起造人，現建築期限以逾期作廢，心起造人重新申領建造執照而附有原地主之土地使用權立同意書及法院判決確定證明書，可否據以逕行核發新建執照已案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳六九建四字第232275號函及周OO君69.12.13陳情書。
- 二、按建造執照，依建築法第53條第2項或54條第2項逾期作廢後，如就原地重建不論其為原起造人或為新起造人，均應重新依同法第30條、第31條及第32條規定申請建造執照。所附原地主之土地使用權利用同意書及法院判決確定證明書，如就其內容足以確認已取得土地以供建築使用之權利者，得視為同法第30條之土地權利證明文件，但不能排斥同法第31、32條之適用。

<<附件二>>

**內政部營建署函** 100.09.19.營署建管字第1000053199號

主旨：有關申請建築執照以私設通路連接建築線，其私設通路之使用權依建築法第30條應具備之土地權利證明文件，是否可因已設定不動產役權於申請建築執照得以免再檢具土地使用權同意書乙案。

說明：

- 一、建築法第30條規定：起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。另「按建築法第30條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」本部65年8月31日台內營字第696214號函已有明示。
- 二、按「稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權」、「不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物」，分為民法第851條及第853條所明定，故為不動產役權設定時應明定其設定目的，且於其需役土地移轉時，基於不動產役權之從屬性，該權利應併同移轉予買受人。是申請建築執照以私設通路連接建築線，如該私設通路土地經設定登記供需役土地作為「通行」之用，載明該項不動產役權權利之土地登記簿謄本及其不動產役權設定移轉契約書，屬建築法第30條所稱之土地權利證明文件，於需役土地申請建築，應無須另檢具供役地（即該私設通路）之供通行使用同意書。

## 第五節 有關以集村方式興建農舍

**內政部營建署函** 90.07.24.營署綜字第044194號

主旨：有關「農業用地興建農舍辦法」執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府90年7月10日90府建管字第71680號函。
- 二、依「農業用地興建農舍辦法」第8條第8款規定：「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。」是以集村興建農舍之公共設施是整體規劃於法定空地設置，其規模、大小應視實際需要妥善規劃。
- 三、「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款所稱「該宗」農業用地係指一宗(筆)地號，意即數筆相毗鄰地號土地，於

申請興建農舍前應先合併為一宗(筆)地號。未毗鄰地號土地不得合併申請。

**內政部營建署函** 91.11.14.營署綜字第 0910067445 號

主旨：關於台端函詢為集村方式興建農舍基層建築面積之計算標準及道路如何認定疑義乙案，復如說明，請查照。

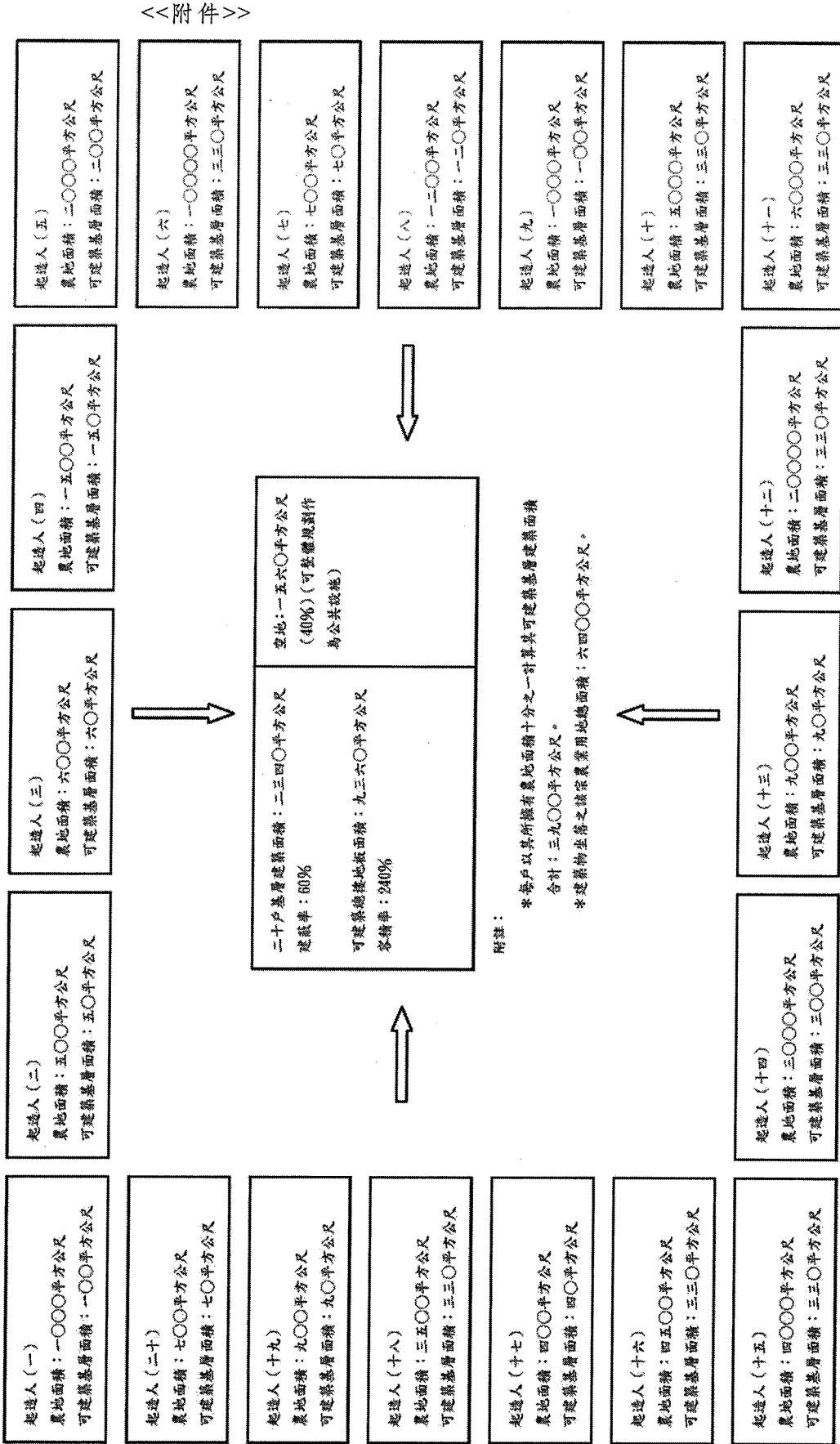
說明：

- 一、復台端91年9月1日陳情書及兼復行政院農業委員會91年10月16日農輔字第0910155064號函。
- 二、按「農業用地興建農舍辦法」第8條第1項第3款：「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。」及第4款：「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。」規定，是以第3款計算出各起造人之基層建築面積後，再依第4款規定加總後之總和，即為集村興建之全部農舍之基層建築面積。並隨文檢附集村興建農舍如何計算其基層建築面積及總樓地板面積之案例（附件）提供參考。
- 三、另有關前揭辦法第8條第1項第6款農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達乙節，按本部90年3月22日台90內營字第9082948號（註一）函略以：「上開使用項目除農業產銷必要設施之種類另由中央目的事業主管機關訂定外，申請設置時均應面臨既有道路，所稱之『既有道路』一詞，除本部營建署90年1月9日89營署中城字第77B-8923166號函送之○○縣（市）都市計畫保護區農業區土地使用審查要點範例（註二）第3點第1項之都市計畫道路及現有巷道外，尚包括既有之農路」，故參照前開函釋意旨，本款所稱道路應包括計畫道路、現有巷道及農路。

※註一：90.03.22.台內營字第9082948號函詳本章第四節解釋函。

※註二：○○縣（市）都市計畫保護區農業區土地使用審查要點請詳各縣市現行規定。

「農業用地興建農舍辦法」集村興建案例說明



<<附件>>

**內政部營建署函** 92.04.04.營署綜字第 0922904944 號

主旨：關於縣（市）政府執行集村興建農舍業務時，對「農業用地興建農舍辦法」有諸多疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局91年8月6日水保企字第0911846059號函、91年9月23日水保企字第0911846210號函、91年9月25日水保企字第0911846213號函副本及91年10月25日水保企字第0911823041號函，並兼復台南縣政府91年9月10日府工管字第0910147313號函及宜蘭縣政府91年8月9日府農輔字第0910092097號函。
- 二、有關首揭辦法第8條第1項第6款及第7款所指之道路或計畫道路之認定標準乙節，按本部90年3月22日台90內營字第9082948號函（註一）略以：「上開使用項目除農業產銷必要設施之種類另由中央目的事業主管機關訂定外，申請設置時均應面臨既有道路，所稱之『既有道路』一詞，除本部營建署90年1月9日89營署中城字第77B-8923166號函…都市計畫保護區農業區土地使用審查要點（註二）範例第3點第1項之都市計畫道路及現有巷道外，尚包括既有之農路」，參照上開函釋意旨，第6款所稱道路應包括計畫道路、現有巷道及農路。
- 三、有關未採用農舍標準圖樣興建農舍者，是否得免由建築師設計、監造或營造廠承造疑義乙節，依建築法第16條規定：建築物及雜項工作物造價在一定金額以下或規模在一定標準以下者，得免由建築師設計，或監造或營造業承造。前項造價金額或規模標準，由直轄市、縣（市）政府於建築管理規則中定之。是農舍得否免由建築師設計或監造或營造業承造，得依上述規定，由直轄市、縣（市）政府因地制宜考量於建築管理規則中訂定。
- 四、有關集村興建農舍之建築用地、基層建築面積、總樓地板面積及建築物高度等節，按首揭辦法第8條第1項第3款規定：「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。」第4款規定：「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。」第5款規定：「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。」是以第3款計算出各起造人之基層建築面積後，依第4款規定加總後之總和，再依第5款建蔽率及容積率規定，計算其建築面積及總樓地板面積，並以建築面積及總樓地板面積管制其建築高度。
- 五、有關首揭辦法第8條第1項第8款附表所列公共設施項目之設置標準為何乙節，集村興建農舍之公共設施是整體規劃於法定空地設置，其規模、大小應視實際需要妥善規劃。
- 六、有關集村興建農舍之圍牆範圍乙節，農舍係與農業經營不可分離之設施物，集村農舍坐落土地以外之農業用地仍供農業



- 生產使用，是如需設置圍牆，以首揭辦法第8條第4款規定集村興建全部農舍之建築基地範圍為宜。
- 七、有關集村興建農舍是否適用「公寓大廈管理條例」之相關規定規範乙節，按前揭條例第3條第1款規定：「一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界限，得區分為數部分之建築物及其基地。」，倘建築物經地方主管機關認定符合前開條款公寓大廈之定義者，應依前揭條例第三章規定，成立管理組織。
- 八、有關首揭辦法第8條第1項第1款規定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）乙節，其意旨為各起造人持有之農業用地應位於相同之行政轄區或相連接之不同行政轄區，與是否被道路或河道阻隔無關。
- 九、關於集村興建農舍如何辦理分割乙案，請依行政院農業委員會92年1月22日召開之「研商集村興建農舍如何辦理分割案」會議紀錄辦理。（行政院農業委員會92年1月27日農企字第0920010417號函諒達）
- 十、有關縣（市）政府應由何單位受理興建農舍申請案乙節，依首揭辦法第3條規定略以：「依本條例第18條第1項規定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：…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。」，另該辦法第5條規定略以：「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。」是以由直轄市、縣（市）政府農業單位負責核定作業後再由建築管理單位執行後續建造執照核發作業。
- 十一、有關以集村方式申請興建農舍，是否應受農業發展條例第18條第2項規定「其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉」之限制乙節，依行政院農業委員會92年2月26日農輔字第0920050205號函（附件）說明五之函示意旨略以：農業發展條例修法後取得之農業用地以集村方式申請興建農舍者，仍需受五年內不得移轉之限制。
- 十二、有關集村興建農舍申請中途，如申請人死亡或其他原因致申請人數或申請興建之土地面積有增減時應如何處理乙節，因涉及農業發展條例相關規定，本署已函請行政院農業委員會函詢釋示中。

※註一：90.03.22.台內營字第9082948號函詳本章第四節解釋函。

※註二：○○縣（市）都市計畫保護區農業區土地使用審查要點請詳各縣市現行規定。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 90.02.26.農輔字第0920050205號

主旨：台端函詢有關以集村方式申請興建農舍，是否應受農業發展條例第18條第2項規定「其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉」之限制案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端91年11月29日申請函。
- 二、本會92年1月9日農輔字第0910169344號函諒達。

- 三、查農業發展條例第18條第1項規定農舍興建方式為以集村或自有農地上興建(個別興建)二種，殆無疑義。而同法條第2項規定，前項農業用地應確供農業使用；其在自有農地興建農舍滿五年始得移轉。經查閱當初農業發展條例修正立法意旨，並未排除集村興建農舍，先予敘明。再審視該點特別強調需於「自有農業用地」文意，應在強化農業發展條例修正前後之政策差異，蓋農業發展條例修正前，農舍起造人未必是土地所有權人，農業發展條例修正後，為避免農舍管理之困擾，特別強調農舍必須興建在自有農業用地上，故有同條文第4項「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」之配合規定。故從農舍政策在農業發展條例修正前後之改變，第2項旨意應不限個別農舍始需受五年移轉限制。
- 四、農業發展條例第18條立法意旨包括「農地興建農舍之許可條件，尤其以農舍興建滿五年始得移轉以及申請興建農舍之農業用地不得再重複申請兩項，可充分防止投機炒作。」故現行為鼓勵集村興建農舍，雖儘量放寬許多限制，如分割不受限制、無需土地取得及戶籍登記滿二年、面積不需達0.25公頃等，甚至給予公共設施興建等協助，然而基本的興建原則仍需遵循，如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併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請等，是以非如外界指稱集村興建農舍既朝鼓勵方向，不應無加以限制之疑慮。
- 五、從法律釋示精神，條文字意固為判解之一，惟背後立法目的更需衡酌，不論集村方式或個別興建農舍，該農舍本就需興建自有農業用地上，而從法律平等原則看，五年移轉限制，並不影響農舍興建者的實質權益，反而彰顯農舍確係提供農民方便農業經營之居住功能意義，及政府基於防止投機炒作之政策考量，故不論集村或個別，均有一體適用必要，準此，有關修法後取得之農業用地以集村方式申請興建農舍者，仍需受五年內不得移轉之限制。

**內政部營建署函** 93.01.29.營署綜字第0930003644號

主旨：關於集村興建農舍建築物允建高度疑義案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴府93年1月9日府工管字第0930005726號函。
- 二、關於集村興建農舍建築物之允建高度，請依「農業用地興建農舍辦法」第8條第1項第5款規定之容積率及建蔽率檢討辦理。
- 三、農舍與農業經營不可分離，自不宜採集中垂直集合住宅方式興建建築物。

**內政部營建署函** 93.01.29.營署綜字第0932901102號

主旨：關於台端陳情集村興建農舍疑義案，復請 查照。

說明：

- 一、復台端93年1月8日函。
- 二、有關集村興建農舍之各起造人提供之農業用地，是否均須依照建築技術規則建築設計施工編第十三章規定檢討其平均坡度乙節，查本案業經行政院農業委員會於92年8月7日召開之

「研商『農業用地興建農舍辦法』有關集村興建農舍執行疑義案第二次會議」中討論，並獲致決議略以：「…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262條規定意旨，不得申請興建農舍。」又按建築技術規則建築設計施工編第十三章所稱山坡地，係指依山坡地保育利用條例第3條之規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地，為建築技術規則建築設計施工編第260條所明定。即集村興建農舍之各起造人提供之農業用地，如位於前開山坡地範圍內，均須依照建築技術規則建築設計施工編第十三章規定檢討其平均坡度，而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，不得作為集村興建農舍坐落之建築基地及配合耕地。

三、另台端所稱申請自用農舍，若屬前開山坡地範圍之建築行為，自應依首揭山坡地建築專章之相關條文辦理。

**內政部營建署書函** 93.03.17.營署綜字第0930015768號

主旨：關於集村興建農舍疑義，復請查照。

說明：

- 一、復台端93年3月1日陳情書。
- 二、台灣地區已全部實施區域計畫，故申請興建農舍之建蔽率，應依據「實施區域計畫地區建築管理辦法」規定辦理。
- 三、關於集村方式提出申請興建農舍，在興建期間，可否移轉土地產權及變更起造人乙節，依據行政院農業委員會92年8月21日農授水保字第0921847142號函示規定，「依『農業用地興建農舍辦法』第8條第1款規定以集村方式興建農舍需有二十戶以上之農民為起造人，故對於建築執照或使用執照申請或核發時，首需符合該條款規定。另依農業發展條例第16條規定，因繼承之耕地，得分割為單獨所有，故可依持有面積申請分割，並依據持有農業用地面積計算農舍面積。是以，如申請人死亡時，其繼承人願意以原規模繼續辦理相關事宜者，得以變更起造人方式辦理，免再重新申請；如因其他原因致申請興建農舍之戶數與農舍面積已有所不同，則應以重新方式辦理。」
- 四、關於集村方式提出申請興建之農舍可否分別申請使用執照乙節，依行政院農業委員會前揭號函示規定，「依『農業用地興建農舍辦法』第8條第1款規定以集村方式興建農舍需有二十戶以上之農民為起造人，故對於建築執照或使用執照申請或核發時，首需符合該條款規定，不得分批興建。」亦即不得分別申請使用執照。

**內政部營建署書函** 93.05.04. 營署綜字第 0930022761 號

主旨：關於貴事務所所提集村興建農舍疑義案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴所93年3月26日函。
- 二、關於貴事務所所提集村興建農舍疑義案，涉本署權責者，說明如下：
  - (一)「農業用地興建農舍辦法」第8條第7款所提「計畫道路」，係指都市計畫道路及依公路法規劃、興建之道路。
  - (二)集村興建農舍坐落之建築基地得以私設通路連接建築線據以申請建築，該通路得依「非都市土地使用管制規則」第6條規定，申請「農路」之容許使用(註)。
  - (三)集村興建農舍坐落之建築基地面臨之道路無須為「已開闢完成」之道路為限，面臨之道路路寬不足六公尺，基地得退縮至符合「農業用地興建農舍辦法」第8條第6款規定之道路寬度。
  - (四)水利用地可否架設板橋，合併計算路寬乙節，請逕洽該水利用地主管機關。

※註：依96.10.17. 營署綜字第09600535941號，文字修正為「依現行前開規則規定農牧用地申請「私設通路」容許使用」詳第三章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 93.06.24. 營署綜字第 0932910105 號

主旨：關於申請集村興建農舍「平均坡度」疑義案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴府93年6月4日府農計字第0930074872號函。
- 二、關於申請集村興建農舍「平均坡度」之計算方法，請依建築技術規則建築設計施工篇第261條規定辦理。另依建築法第34條規定，直轄市、縣(市)主管建築機關審查建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。

**內政部營建署函** 96.07.26. 營署綜字第 0960038160 號

主旨：集村興建農舍坐落之農業用地位於山坡地範圍者，其法令規定疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司96年7月9日冠儀字第096007009號請釋書。
- 二、集村興建農舍坡度規定之適用及計算，請依行政院農業委員會96年7月9日農授水保字第0961848715號函(附件一)辦理。
- 三、集村興建農舍有無涉環境影響評估部分，請依行政院農業委員會92年8月21日農授水保字第0921847142號函送之92年8月7日召開研商「農業用地興建農舍辦法」有關集村興建農舍執行疑義第2次會議紀錄附表第二十點結論：「(一)『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』第25條所稱新社區興建，係指開發行為以社區型式申請興建者。(二)

依『農業用地興建農舍辦法』第8條規定：『以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：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。．．．』同條第8款則規定，集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置停車位、社區停車場、廣場、兒童遊憩場等公共設施。上述事項已符合認定標準第25條所稱社區之定義，故其開發行為應否實施環境影響評估，應依認定標準第25條規定辦理。請參閱行政院環境保護署92年7月18日環署綜字第0920052148號函（附件二）。」內容辦理。

- 四、另集村興建農舍是否須作公共設施部分，應依前揭辦法第8條第1項第8款：「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。」規定辦理。

<<附件一>>

**行政院農業委員會書函** 96.07.09.農授水保字第0961848715號

主旨：集村興建農舍坐落之建築用地位於山坡地範圍內者，其法令規定疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復台端96年6月28日冠儀字第0960060028號函。
- 二、有關起造人得否併同提供山坡地與平地之農業用地申請集村興建農舍乙節，內政部營建署93年1月29日營署綜字第0932901102號函釋（註）略以：「……，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30%以上之山坡地範圍內之農業用地，依照建築技術規則建築設計施工編第262條規定意旨，不得申請興建農舍。又按建築技術規則建築設計施工編第13章所稱山坡地，係指依山坡地保育利用條例第3條之規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地，為建築技術規則建築設計施工編第260條所明定。即集村興建農舍之各起造人提供之農業用地，如位於前開山坡地範圍內，均須依照建築技術規則建築設計施工編第13章規定檢討其平均坡度，而平均坡度超過30%以上之山坡地範圍內之農業用地，不得作為集村興建農舍坐落之建築基地及配合耕地」。
- 三、「農業發展條例施行細則」第2條已明定農業用地之法律依據及範圍，故山坡地保育區內編定之林業用地屬農業用地範圍，當得併依「農業用地興建農舍辦法」等相關法令規定申請集村興建農舍事宜。復查農業發展條例第3條第11款，林業用地非屬耕地範疇，其分割得不受同條例第16條分割之限制，惟土地法第31條訂有最小面積單位之規定，請逕洽直轄市或縣（市）地政機關。

※註：93.01.29.營署綜字第0932901102號詳本章第五節解釋函。

<<附件二>>

**行政院環境保護署函** 92.07.18.環署綜字第0920052148號

主旨：有關○○○先生等二十人申請集村興建籌設許可案，是否適用「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局92年6月6日水保企字第0921812426號函。
- 二、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（以下簡稱認定標準）」第25條所稱新社區興建，係指開發行為以社區型式申請興建者。
- 三、依「農業用地興建農舍辦法」第8條規定：「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：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。…」同條第8款規定，集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置停車位、社區停車場、廣場、兒童休憩場等公共設施。上述事項已符合認定標準第25條所稱社區之定義，故其開發行為應否實施環境影響評估，應依認定標準第25條規定辦理。

**內政部營建署函** 96.08.24.營署綜字第09600412802號

主旨：有關「農業用地興建農舍辦法」中以集村方式興建農舍，可否於共同興建農舍之基地設置地下室作為個別及共同停車空間與相關機電設備空間使用疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所96年5月30日建字第96053001號函。
- 二、查農業用地興建農舍辦法第6條第1項第2款及第8條第1項第8款分別明定：「地下層每層興建面積，不得超過基層建築面積」、「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。」所稱公共設施包括每戶至少一個停車位及社區停車場等。另前開辦法第8條第1項第5款並規定集村興建農舍之建蔽率。綜上，前開辦法第8條第1項第8款規定集村農舍各戶停車位及社區停車場應於法定空地設置，尚無法由地下層留設停車空間替代。故無來函所提地下室停車空間是否可共同持分及是否影響日後興建農地專案分割等問題。
- 三、至地下室可否作為相關機電設備空間乙節，請依本署96年5月16日營署綜字第0960018998號函(註)辦理。

※註：96.05.16.營署綜字第0960018998號詳本章第二節解釋函。

**內政部營建署函** 96.09.13.營署綜字第0960045634號

主旨：集村興建農舍建築基地內得否設置兒童樂園的溜滑梯或社區管理室乙案，復請查照。

說明：

- 一、復大會96年8月14日農授水保字第0960144843號函。
- 二、依「農業用地興建農舍辦法」第8條第1項第8款規定：「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。」，集村興建農舍之公共設施項目尚無社區管理室；其戶數30戶以上未滿50戶及50戶以上之公共

設施項目應設置兒童遊憩場，惟是否得設置兒童樂園的溜滑梯，因涉個案事實認定，宜由縣（市）政府本於權責卓處。

**內政部營建署函** 96.10.17.營署綜字第09600535941號

主旨：關於桃園縣政府函詢以集村方式興建農舍，其聯外道路究應申請農路或私設通路疑義乙案，復請查照。

※註：詳第三章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 97.05.13.營署綜字第0970024614號

主旨：關於台端請釋集村興建農舍相關法令疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會97年4月29日農授水保字第0970122324號函轉台端97年4月24日請示函辦理。
- 二、前開來函說明一所詢集村興建農舍之配合耕地是否應受平均坡度不得超過30%及建築技術規則建築設計施工編第262條規定限制一節，本署93年1月29日營署綜字第0932901102號書函（註）說明二略以：「…。即集村興建農舍之各起造人提供之農業用地，如位於前開山坡地範圍內，均須依照建築技術規則建築設計施工編第13章規定檢討其平均坡度，而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，不得作為集村興建農舍坐落之建築基地及配合耕地。」業已明示，請依前開函示內容辦理。
- 三、前開來函說明二所詢「農業用地興建農舍辦法」規定集村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），如位於台中縣、台中市毗鄰之鄉（鎮、市、區），是否符合前開規定一節，行政院農業委員會95年9月5日農水保字第0951851946號函（附件）說明二略以：「…；且基於縣（市）政府業務及農地管理之需要，各起造人提供集村興建農舍之農業用地，亦應坐落於同一縣（市）內。」業已明示，請依前開函示內容辦理。
- 四、前開來函說明三所詢集村興建農舍之配合耕地是否有臨接道路之限制規定一節，查前開辦法第8條第1項第6款：「農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達；…」，係針對集村興建農舍之建築基地有所規定，並未就其配合耕地訂有臨接道路之限制規定。

※註：93.01.29.營署綜字第0932901102號詳本章第五節解釋函。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 95.09.05.農水保字第0951851946號

主旨：有關兩縣市相毗鄰之鄉鎮及暫未編定用地可否申請集村興建農舍，暨建築基地中多餘之農地面積是否須要分割疑義案，復請查收。

說明：

- 一、依據本會水土保持局案轉貴府95年8月1日府農地字第0950203102號函辦理。
- 二、依農業用地興建農舍辦法第8條第1款規定，各起造人持有申請集村興建農舍之農業用地，應位於同一鄉（鎮、市、區）或毗鄰之鄉（鎮、市、區）；且基於縣（市）政府業務及農地管理

之需要，各起造人提供集村興建農舍之農業用地，亦應坐落於同一縣(市)內。

- 三、為利農地管理及明確建築管理規定之適用，暫未編定用地宜先辦理土地可利用限度查定事宜，俟補註使用地類別後再行申請興建農舍。
- 四、集村興建農舍之基層建築面積，係依照各起造人持有之農業用地面積，依據上開辦法規定計算而得，應無所稱多餘土地面積之情形。

**內政部營建署函** 97.05.27.營署綜字第0970028031號

主旨：貴事務所函陳有關集村興建農舍是否得面向現有道路疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所97年5月14日洪建築字第097051401號申請書。
- 二、查「農業用地興建農舍辦法」第8條第1項第7款對於以集村方式興建農舍規定：「建築基地與計畫道路境界線之距離，不得小於8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。」，如案陳土地所鄰道路非屬「計畫道路」，則自得不受前揭規定限制。

**內政部營建署函** 97.06.26.營署綜字第0970032855號

主旨：有關台端函為農業用地興建農舍辦法第8條執行疑義，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會97年6月6日農授水保字第0970129887號函轉貴事務所97年5月30日建字第9705301號函辦理。
- 二、農業用地興建農舍辦法第8條規定略以：「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：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。…八、集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施…」，是有關公共設施項目應以一次集中申請之用地予以整體規劃，並於法定空地設置。
- 三、惟如個案情形是否須合併毗鄰前次申請集村坐落基地，共同檢討公共設施項目，涉個案核定權責，宜由地方政府視個案認定。

**內政部營建署函** 97.06.26.營署綜字第0970034900號

主旨：有關貴事務所函為「集村方式興建農舍，可否以公寓式申請建築」疑義，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會97年6月13日農授水保字第0970131698號函轉貴事務所97年6月10日97榮字第9700610號函辦理。
- 二、查農舍係與農業經營不可分離，不宜採集中垂直集合住宅方式興建建築物，本署前已函釋在案。至貴事務所所稱「公寓式」仍請參考前開函釋精神辦理。



**內政部營建署函** 97.07.17.營署綜字第0970040602號

主旨：有關貴府函為集村興建農舍於法定空地設置公共設施相關執行疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府97年7月7日府工建字第0970087193號函。
- 二、查農業用地興建農舍辦法第8條第1項第8款規定：「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。」，並於附表依申請集村農舍之戶數規模而有不同公共設施設置之不同需求，包括：每戶至少一個停車位、社區停車場、廣場、兒童遊憩場、閭鄰公園，先予敘明。
- 三、因集村興建農舍之公共設施係整體規劃於法定空地設置，其規模、大小應視實際需要妥善規劃，因涉個案事實認定，請貴府本於職權卓處。另有關建築基地內之通路尚非屬前揭條文所列之公共設施，併予說明。
- 四、另本署刻就農地興建農舍相關執行疑義，徵詢縣市政府意見，前開貴府意見將併同其它縣市政府所提疑義，做為「農業用地興建農舍辦法」後續檢討修訂之參考。

**內政部營建署函** 97.07.31.營署綜字第0970041469號

主旨：有關貴府函為「集村農舍申請起造人變更案」執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會97年7月14日農授水保字第0970134808號函辦理，並復貴府97年6月6日南市建農字第09741032240號函。
- 二、貴府首揭來函說明三，略以：「…今土地所有權人○君擬退出本集村農舍計畫，得否將原同意提供各起造人使用之建築坐落基地及公共設施土地，登記過戶至各起造人後，將原單獨所有部分，辦理起造人變更？」，依據行政院農業委員會首揭函說明二略以：「…查未涉本會92年3月7日農企字第0920111558號函（附件一）有關位耕地辦理集村興建農舍之專案分割事宜，得依本會96年8月2日農水保字第0961848812號函（註）辦理變更起造人…」。請依前開函意旨就個案事實認為，本於權責辦理。
- 三、另貴府個案審查時，併請參照本部68年8月23日台內營字第024095號函（附件二）與74年8月20日台內營字第337118號函辦理，並確認符合農業用地興建農舍辦法第6條第3款有關各起造人所有各宗農業用地供農業使用面積與各起造人集中興建農舍坐落農業用地之面積（含法定空地面積）兩者之比率應不得低於9：1，亦即各起造人集中興建農舍坐落農業用地之面積不得超過各起造人所有農業用地面積總和之10%規定。

※註：96.08.02.農水保字第0961848812號函已經行政院農業委員會98年8月11日農授水保字第0981842943號函（附件三）廢止。

<<附件一>>

**行政院農業委員會函** 92.03.07.農企字第0920111558號

主旨：有關貴縣縣民○○○先生代理○○○女士等二十四名申請於○○鄉○○段○○號土地集村興建農舍之專案分割乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴府92年2月20日屏府農務字第0920028519號函。
- 二、依本會92年01月22日「研商集村興建農舍如何辦理分割案」會議部分決議(正本諒達)，包括(一)依「農業發展條例」第16條第7款得申請專案核准分割規定，僅適用耕地部分，故集村興建農舍之專案分割，亦以於耕地上興建集村農舍為限。(二)提供興建農舍之建築基地部分涉及產權移轉，不論分割為單獨所有或維持共有，應由起造人出具共同協議書，併同集村興建農舍申請案提出。(三)集村興建農舍坐落之該宗耕地，如提供者亦為起造人之一，則提供集村興建農舍耕地之基層建築基地與起造人保留供農業生產使用部分得為分割。故集村興建農舍涉及耕地分割者，應依上開原則處理，合先敘明。
- 三、又查農業發展條例第16條第7款暨其施行細則第11條第6款規定「依本條例核定之集村興建農舍」，得申請專案核准耕地分割，意旨該集村興建農舍之申請案應於計畫核定後，始有專案核准分割問題，又為避免申請人假集村興建農舍之名，行分割之實，依據地政機關辦理分割作業情形，有關經本會專案核准分割時點，宜在申請人請領使用執照前，再檢附前項文件送本會核定。故本案目前僅在申請受理階段，尚未涉及專案分割核定問題，仍請申請人依上開會議決議先於申請案內檢具起造人共同協議書，由貴府依集村興建農舍審核程序辦理，並俟計畫核定後，於起造人請領使用執照前，檢附相關資料函送本會核定專案分割。

<<附件二>>

**內政部函** 68.08.23.台內營字第24095號

主旨：為建築共同起造人出具土地使用同意書，申請逕行變更起造人，可否准予辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴府68.07.25坊建字第7497號函。
- 二、按建築物起造人為該造建築物之申請人，起造人申請建照執照，除應具備一此項土地權利證明文件應足以證明其為取得土地建築之權利者為要件，是申請為建築物起造人名義變更，固不僅應經雙方當事人之同意，並應審查其建築土地權利之變更是否合法以為斷。

<<附件三>>

**行政院農業委員會函** 98.08.11.農授水保字第0981842943號

主旨：有關集村興建農舍施工期間，未取得農舍使用執照前，變更起造人之處理原則如說明，請查照。

說明：

- 一、起造人死亡時，其繼承人願意以原規模繼續辦理相關事宜者，得逕為變更起造人，免再審查其興建資格條件。
- 二、繼承人無意繼承興建權利，其尚未取得建築執照時，得以提

出修正計畫方式，扣除興建戶數及提供興建農舍面積，免再重新審理農民資格；其已取得建築執照或已施工者，修正計畫中除扣除興建戶數及提供興建農舍面積外，應辦理變更起造人或變更設計，已興建中農舍應予拆除，且扣除之建築基地應恢復農業使用，惟仍應符合「農業用地興建農舍辦法」第8條第1款規定。上開案件如水土保持計畫申請中或尚未完工者，應辦理水土保持計畫變更。

- 三、非屬繼承之變更起造人，其集村興建農舍之戶數與農舍建築基地面積並無改變者，逕審查變更起造人之興建資格條件，其資格條件應符合農業用地興建農舍辦法第3條第1項規定「一、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。二、申請人之農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內。三、申請人無自用農舍者。四、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。」則其建築執照已核准部分，維持原核准條件審查。
- 四、集村興建農舍之戶數與農舍建築基地面積已有所不同者，則應以重新方式辦理。
- 五、本會96年8月2日農水保字第0961848812號函停止適用。

**內政部營建署函** 100.01.25.營署綜字第1000003106號

主旨：有關臺端函為申請自用農舍疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、復臺端100年1月12日申請書。
- 二、旨揭疑義，本署意見如下：
  - (一)「申請自用農舍，申請農地是否需臨接現有道路」乙節：查「農業用地興建農舍辦法」僅第8條第1項第6款：「農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達……」規範申請集村興建農舍應有道路通達，如非申請集村興建農舍，則不受上開規定限制。
  - (二)「是否需成為一宗基地始得申請建築」乙節：有關臺端所持有八德段○○○地號與○○○○地號土地涉「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款：「申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於0.25公頃。……」所稱「該宗農業用地」認定部分，涉及行政院農業委員會主管權責，請逕洽辦理。
- 三、旨揭案件涉及個案審查部分，如地方政府另有相關法令規定，仍應遵照辦理。

**內政部函** 100.02.11.內授營綜字第1000030231號

主旨：檢送行政院農業委員會有關該會99年10月15日農水保字第0991875738號令衍生信賴保護原則適用之疑義案函示影本乙份，請查照。

說明：依據行政院農業委員會100年1月31日農水保字第0990180467號函（附件）辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會** 100.01.31.農水保字第0990180467號

主旨：有關本會99年10月15日農水保字第0991875738號令衍生信賴保護原則適用之疑義案，請查照辦理。

說明：

- 一、依據農業發展條例第18條立法意旨，並參照法務部99年11月30日法律字第0999049530號函辦理。
- 二、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放置農機具兼具居住之需求，以便利其從事農事工作，與一般家居住宅性質不同。而集村興建農舍之制度原為將零星分布之個別農舍，集中於完整地區內予以興建，藉以維護優良農業生產環境，自不應破壞優良生產環境之特定農業區，先予敘明。
- 三、監察院99年9月16日糾正指出，民國89年農業發展條例修正施行迄今，對於集村興建農舍之執行結果，衍生實際參與集村興建農舍之起造人係考量居住，而非以農業經營為目的；建築基地多位於優良農田之特定農業區，而配合農地多位於偏遠、低價值荒野之山坡地保育區與森林區或養殖用地，並與建築用地相距甚遠，集村興建農舍之發展已有住宅化與商品化之現象，農地儼然為建地，扭曲住宅市場等諸多悖離農業經營及違反原立法意旨。
- 四、農業發展條例第18條第1項規定，該條例89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，於不影響農業生產環境及農村發展前提下，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。基於各地區之農業生產環境現況不同，爰以農業發展條例第18條第5項之授權規定，訂定農業用地興建農舍辦法由直轄市、縣（市）主管機關落實執行，惟依監察院糾正文所載事實，集村興建農舍之建地化、商業化及住宅化發展現況，執行面確無審酌農業生產環境現況，顯未落實法規規範之意旨。
- 五、現今全球氣候變遷加劇，受極端天候影響，缺糧風險與日增加，世界各國莫不以保護農業用地為優先，並以確保糧食安全為重要政策，根據99年統計資料顯示，全國特定農業區農牧用地僅約27萬公頃，糧食自給率32%，生產力較高之特定農業區農地建地化現象持續擴大。本會基於保護優良農田立場並積極回應監察院糾正執行偏差，重視農業用地資源流失之嚴重性，併依據農業發展條例第18條第1項「不影響農業生產環境及農村發展」之立法意旨，以99年10月15日農水保字第0991875738號令，具體核釋集村興建農舍坐落之農業用地不得位於特定農業區內，係為明確認定事實、強化裁量規範而發布之解釋性行政規則，為落實農業發展條例第18條第1項立法意旨規範之補充，則集村興建農舍坐落之農業地位於特定農業區者，自99年10月15日起，直轄市、縣（市）主管機關已無核定集村興建農舍之裁量權限。
- 六、本會99年10月15日釋令發布前，已提出申請尚未取得集村農舍興建資格之許可者，並無信賴保護原則之適用，其審查應符合前開令釋之規定。

**內政部營建署函**

100.03.24.營署綜字第1002903546號

主旨：有關貴府函為「各起造人集中興建農舍座落農業用地之面積」認定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府100年2月17日屏府城管字第1000036818號函。
- 二、查「農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）」係依據「農業發展條例（以下簡稱本條例）」第18條第5項：「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。」授權訂定。本辦法第6條係就興建農舍（含個別農舍與集村農舍）做一致性規範，且於第3項特別規範「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。」以維護農業生產環境。並於本辦法中對於個別農舍與集村農舍之特殊性做不同之規範，說明如下：
  - （一）個別農舍之興建方式於本條例89年修法前已於相關法令規範，爰於本辦法第7條規範：「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。」，惟因個別農舍依現行相關規定興建個別農舍時其「興建農舍土地面積」與「供農業生產使用部分」必須是同一筆地號之農業用地，且上開相關規定規範「建築面積不得超過其耕地面積百分之十」（實施區域計畫地區建築管理辦法第5條）與「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」（都市計畫法臺灣省施行細則第29條）等規定，個別農舍周邊已具備有大面積之農業用地緩衝，尚無規範建蔽率與法定空地之使用。
  - （二）集村農舍之制度係本條例89年修法所新增之制度，爰於本辦法第8條依集村農舍係多數個別農舍之集中興建，而其各戶「供農業生產使用部分」不一定在周邊，為避免因集中興建所引起之公共安全與公共衛生等問題、亦為近一步規範集村農舍所需公共設施，有制訂建蔽率以為管理之必要，特就應注意事項作進一步規範「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：……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。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。其範圍內之土地為全部農舍之建築基地……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。」。

(三) 綜上，貴府首揭函說明三所指「農舍建築面積」，尚非屬本辦法之用語，似係指本辦法第6條第1項第3款規定中之「興建農舍土地面積」，該面積係指興建個別農舍建築物所需之土地面積，因個別農舍無建蔽率規定，故不含法定空地等面積。如為興建集村農舍時，上開「興建農舍土地面積」規定應再與第8條規定一起檢視，並為「全部農舍之建築基地」，此時因集村農舍有建蔽率60%（山坡地40%）之規定，爰含法定空地面積。此與行政院農業委員會92年8月21日農授水保字第0921847142號函（附件一）送會議紀錄中所指「各起造人集中興建農舍座落農業用地之面積（含法定空地面積）」意旨一致，尚無疑義。

三、本部近期會同行政院農業委員會辦理「農業用地興建農舍辦法」修法作業，為兼顧農業用地使用與地方政府後續執行所需，如貴府有農舍業務相關執行疑義與修法意見，請提供貴府意見與相關參考資料，俾利本部納入「農業用地興建農舍辦法」修法研議，屆時並邀請貴府出席研商會議說明。

<<附件一>>

**行政院農業委員會函** 92.08.21.農授水保字第0921847142號

主旨：「農業用地興建農舍辦法」中有關集村興建農舍法令執行疑義及研商結論。

<<會議紀錄>>

疑義一：二十戶農民為起造人申請集村興建農舍，各起造人提供之農業用地，其使用分區及使用地類別是否需相同？山坡地範圍內農業用地可否於平地參加集村興建農舍？山坡地與平地是否可否參雜在一起辦理集村興建，另，坡度超過百分之三十以上，是否可提供作為集村興建農舍用地？

結論一：依農業用地興建農舍辦法第8條第2款「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面積之計算標準應相同，且同屬都市土地或非都市土地」之規定，若擬申請集村興建農舍之農業用地依據實施區域計畫地區建築管理辦法、都市計畫法台灣省施行細則、都市計畫法高雄市施行細則、台北市土地使用分區管制等相關法令規定，適用相同之計算標準者，得併同申請；若併同申請集村興建農舍之農業用地適用計算標準不同或非同屬都市土地或非都市土地者，因該土地繫屬之法律性質不相當，不得併同申請之。

此外，依上開辦法第8條第1款「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）。」規定，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的（參閱內政部營建署91年12月10日營署綜字第0910074657號函說明四內容）（附件二）。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 262 條規定意旨，不得申請興建農舍。

疑義二：對各起造人依「農業用地興建農舍辦法」規定提供集村興建農舍之農業用地是否可依共有持分方式申請，基層建築面積如何計算？

結論二：

- (一) 依據行政院農業委員會90年12月4日(90)農輔字第900165031號函及91年10月2日(90)農輔字第0910151735號函暨90年3月29日(90)農輔字第900113914號函(附件三、四、五)釋意旨，有關共同持有持分之農業用地所有權人，其共有人之一申請集村興建農舍，應取得其他共有人之同意，部分共有人不得就其應有部分申請建築，其申請人資格條件應符合「農業用地興建農舍辦法」第3條規定者；至共有人之一就共有土地申請建築應否依持分比率計算建築面積及總樓地板面積，係屬私權行為，宜由共有人合意為之。
- (二) 復依據上開辦法第3條及第8條規定，土地所有權人為參與集村興建農舍，得合併多宗農業用地併同計算農舍之基層建築面積，但該農業用地不得重複再申請興建農舍。

疑義三：「農業用地興建農舍辦法」第6條第1款規定：「農舍興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限。」及第6條第3款規定：「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。」；如果該農舍以法定基層面積全部建築，還可突出陽台，一般均會留有前院及後院，則如何建築圍牆？

結論三：依據內政部營建署92年4月4日營署綜字第0922904944號函(註一)說明六規定，查農舍係與農業經營不可分離之設施物，集村農舍坐落土地以外之農業用地仍供農業生產使用，是如需設置圍牆，以「農業用地興建農舍辦法」第8條第4款規定集村興建全部農舍之建築基地範圍為宜。

疑義四：以集村方式提出申請興建農舍，經縣(市)政府核定後，於施工期間或未施工前，未取得農舍使用執照前，其中起造人可否退出此集村計畫？又申請人死亡或其他原因致申請人數或申請興建之土地面積有增減時應如何處理？對起造人資格之審查，須全案再審查或是僅審查變更部份？

結論四：依「農業用地興建農舍辦法」第8條第1款規定以集村方式興建農舍需有二十戶以上之農民為起造人，故對於建築執照或使用執照申請或核發時，首需符合該條款規定。另依農業發展條例第16條規定，因繼承之耕地，得分割為單獨所有，故可依持有面積申請分割，並依據持有農業用地面積計算農舍面積。是以，如申請人死亡時，其繼承人願意以原規模繼續辦理相關事宜者，得以變更起造人方式辦

理，免再重新申請；如因其他原因致申請興建農舍之戶數與農舍面積已有所不同，則應以重新方式辦理。

疑義五：集村興建農舍申請案之該宗農舍座落基地，查有個別債務人因債務契約遭債權人設定抵押權，本建築案申請人應否取得抵押權人同意證明文件？

結論五：農業發展條例第18條第4項規定已明定農舍應與其座落基地併同移轉或併同設定抵押權，申請人應取得抵押權人之同意證明文件。

疑義六：提供興建農舍之農業用地如全部為共有持分，則各起造人農舍及完整區塊之百分之九十供農業使用土地如何區分界地？

結論六：

(一) 關於以共同持分農業用地申請集村興建農舍，應依行政院農業委員會91年10月2日農輔字第0910151735號及90年3月29日(90)農輔字第900113914號暨內政部營建署92年5月5日營署綜字第0922906214號函核釋辦理(附件四、五、六)。

(二) 依「農業用地興建農舍辦法」第6條第3款規定「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」，於個別農舍，應無疑慮，惟如二十戶以上之起造人於同一鄉(鎮、市、區)或毗鄰之鄉(鎮、市、區)以單獨完全所有之農業用地集中申請集村興建農舍，其「各起造人所有各宗農業用地供農業使用面積」與「各起造人集中興建農舍座落農業用地之面積(含法定空地面積)」兩者之比率應不得低於九比一，亦即各起造人集中興建農舍座落農業用地之面積不得超過各起造人所有農業用地面積總和之百分之十，且不需屬同一宗農業用地。

疑義七：農業用地有未保存登記之自用農舍，經拆除並辦理滅失後能否參加集村？

結論七：農業發展條例第18條第2項明定農業用地應確供農業使用，故農業用地有未辦理建物所有權第一次登記之自用農舍，經拆除並辦理滅失後仍應有農用之事實，始核准其參加集村興建農舍之資格。惟已辦理建物所有權第一次登記或取得許可文件者，經拆除並辦理建物滅失登記或撤銷許可文件，並應符合「農業用地興建農舍辦法」第3條第1款、第4款、第5款之規定。

疑義八：原已申請興建自有農舍之耕地，後經遭法院拍賣給另一拍得人，該拍得人是否可使用該宗耕地申請集村興建農舍？

結論八：依據農業發展條例第18條第4項農業用地不得重複申請興建農舍之規定，已申請興建農舍之農業用地，不得再申請集村興建農舍。

疑義九：農業發展條例修正公布後，二十戶以上共同持分農業用地，如無其他農地時，可否在該地上集村興建農舍？抑或需單獨持有參加集村興建？



結論九：

- (一) 依據「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款規定及行政院農業委員會91年10月2日農輔字第0910151735號函(附件四)暨90年3月29日(90)農輔字第900113914號函(附件五)釋意旨，參加集村興建農舍者，其申請興建農舍之該宗農業用地面積得小於0.25公頃，但為二人以上共有之農業用地，應由其他共有人出具同意書供一人申請興建一戶農舍，亦即共有農業用地其共有人之一申請集村興建自用農舍，仍應取得其他共有人之同意，部分共有人不得再就其應有部分申請建築。
- (二) 所稱共有農業用地若屬農業發展條例第3條第11款「耕地」以外之農業用地，或同條例第16條規定民國89年1月4日（89年1月28日生效）修正施行前之共有耕地，因不受耕地分割及興建農舍最小基地面積0.25公頃之限制，故建議辦理分割登記後，以獨立之農戶參與集村興建農舍。
- (三) 各起造人參與集村興建農舍之農舍基層建築面積計算，應依「農業用地興建農舍辦法」第8條第3款規定辦理。

疑義十：第8條第8款規定，集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施，可否設置其他諸如籃球場、涼亭、游泳池…等？

結論十：「農業用地興建農舍辦法」第8條第8款規定，集村興建農舍公共設施係整體規劃，依實際需求設置於法定空地，如設置涼亭，應計入建築面積，如設置游泳池，不得影響農地灌溉及排水。

疑義十一：各起造人擬集村興建之農業用地，經換算可建築之最大基層建築面積於合併興建時，若起造人相互協議，致部份起造人之建築面積大於該申請人最大可建基層建築面積或大於330平方公尺，是否合法？

結論十一：各起造人參與集村興建農舍之農舍基層建築面積計算，應符合「農業用地興建農舍辦法」第3條第5款及第8條第3款規定。

疑義十二：二十戶以上起造人各自擁有配合興建農舍之農業用地後，可否以共有方式於他處另行購買興建用地，供集村興建農舍？該興建農舍用地面積是否可供計入農業用地建築面積？

結論十二：二十戶以上起造人各自擁有配合興建農舍之農業用地，得以共有方式於他處另行購買興建用地供集村興建農舍之用地，但該筆農地需符合未屬供他人興建農舍之農業用地，且申請興建農舍之總面積不得超過各戶農業用地總面積（含該筆共有農業用地面積）之百分之十，且每戶最大基層建築面積仍不得超過330平方公尺。

疑義十三：申請興建農舍，應為農民，「農民」定義如何？抑或符合「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項各款條件即可。

結論十三：有關農民資格之執行事宜，請依行政院農業委員會91年9

月20日農輔字第0910149848號函說明三之規定辦理（附件七）。

疑義十四：已辦竣農地重劃地區，是否可參加集村興建農舍？

結論十四：查農業發展條例及農業用地興建農舍辦法中，並無限制已辦竣農地重劃地區不得參與集村興建農舍。

疑義十五：農業用地如在農業發展條例89年1月28日修正公布生效後方才過戶，是否受兩年限制，才可作為集村興建農舍基地？

結論十五：依「農業用地興建農舍辦法」第3條第2款之但書規定，參加集村興建農舍者，無須受土地取得及戶籍登記均應滿二年之限制。

疑義十六：二十戶以上申請集村興建，是否可依個人財務能力先後興建？興建完成後是否可依不同分區申請變更為適當之建築用地？

結論十六：

(一) 依「農業用地興建農舍辦法」第8條第1款規定以集村方式興建農舍需有二十戶以上之農民為起造人，故對於建造執照或使用執照申請或核發時，需符合該條款規定，不得分批興建。

(二) 「農舍」是經營農業不可分離之建築物，指農業土地上所容許興建之農家自用住宅，在現行土地使用管制體系下，興建農舍所在之用地仍屬農業用地，不得申請變更為農業用地範圍外之用地別，換言之，它係提供農業經營者為經營農業生產所需而興建，與一般住宅社區不同，不得申請辦理用地變更。

疑義十七：依農發條例施行細則11條第6款：依本條例核定之集村興建農舍為前條所稱執行土地政策及農業政策，故可由經中央主管機關專案核准後，專案辦理分割。同條第1項規定：必要時，中央主管機關得委辦縣市主管機關，依本條第16條第7款規定，專案核准耕地分割。因此，集村農舍之分割是否可授權縣市政府自行辦理？

結論十七：農業發展條例施行細則第11條第1項第6款規定：「依本條例核定之集村興建農舍」者，得依本條例第16條第1項第7款之規定，專案報請分割而不受面積未達0.25公頃者，不得分割之限制，行政院農業委員會92年3月7日農企字第0920111558號已有函釋(註二)，其主要內容為：

(一) 集村興建農舍之專案分割，以於耕地上興建集村農舍者為限。

(二) 提供興建農舍之建築基地部分涉及產權移轉，不論分割為單獨所有或維持共有，應由起造人出具共同協議書，併同集村興建農舍申請案提出。

(三) 集村興建農舍坐落之該宗耕地，如提供者亦為起造人之一，則提供集村興建農舍耕地之基層建築基地與起造人保留供農業生產使用部分，得為分割。

(四) 辦理集村興建農舍專案分割之時點，宜在申請人請領使用執照前，再檢附相關文件申請行政院農業委員會核定。

疑義十八：持以參加集村方式興建農舍之農業用地，是否需有最小

經濟規模面積之限制？

結論十八：申請集村興建農舍之農業用地，其計算集村興建農舍坐落之建築基地之基層建築面積，並無最小規模之限制。  
行政院農業委員會90年12月4日(90)農輔字第900165031號函核釋有案(附件三)。

疑義十九：以林業用地申請興建自用農舍(個別興建農舍或持以參加集村方式興建農舍)，是否應依法辦理森林登記。

結論十九：

- 一、林業用地依森林法第39條規定，應辦理森林登記。
- 二、依據「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第5款規定「…且該農業用地應確供農業使用…」，故申請集村興建農舍之農業用地，需實際作農業使用。

疑義二十：集村興建農舍是否屬新社區開發案件，是否應實施環境影響評估。

結論二十：

- 一、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條所稱新社區興建，係指開發行為以社區型式申請興建者。
- 二、依「農業用地興建農舍辦法」第8條規定：「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：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。：：」同條第8款則規定，集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置停車位、社區停車場、廣場、兒童遊憩場等公共設施。上述事項已符合認定標準第25條所稱社區之定義，故其開發行為應否實施環境影響評估，應依認定標準第25條規定辦理。請參閱行政院環境保護署92年7月18日環署綜字第0920052148號函(註三)。

※註一：92.04.04營署綜字第0922904944號詳本章第五節解釋函。

※註二：92.03.07農企字第0920111558號詳本章第五節解釋函。

※註三：92.07.18環署綜字第0920052148號詳本章第五節解釋函。

<<附件二>>

**內政部營建署函** 91.12.10.營署綜字第0910074657號

主旨：關於集村興建農舍如何辦理分割乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司91年11月18日內地司字第0910004548號函辦理兼復貴會91年10月11日農企字第0910153668號函。
- 二、按「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：…七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央主管機關專案核准者，得為分割。」及「本條例第16條第7款所稱執行土地政策及農業政策者，係指下列事項：…六、依本條例核定之集村興建農舍。…」為農業發展條例第16條但書第7款及其施行細則第11條第1項第6款所明訂。是以有關集村興建農舍之分割，應先報經該條例中央主管機關行政院農業委員會專案核准後，再向地政機關申請依核准之條件辦理分割。
- 三、另按「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法

得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書…。」為土地登記規則第79條第1項所明訂。至土地分割之執行，若法規無強制或禁止之規定，自應依地籍測量實施規則相關規定辦理。

- 四、且依「農業用地興建農舍辦法」第8條第1項第1款：「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）。」規定，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的。惟本署為中央建築管理之主管機關，係負責有關農舍建蔽率、容積率、建築面積、總樓地板面積、建築物高度、建築期限、工程圖樣等業務，至有關申請興建之農舍應如何作權利分配、那些項目可以分割等，案關農地利用與管理政策，係涉農業發展條例之規定，非本部主管業務，仍請貴會本於權責卓處。

<<附件三>>

**行政院農業委員會函** 90.12.04.農輔字第900165031號

主旨：有關申請參加集村興建農舍之農民，應持有多少面積自有農地才符合參加資格，又以共同持分持有農地之農民，可否參加集村興建農舍等疑議案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府90年11月22日90府農務字第335937號函。
- 二、查「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款規定「申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於0.25公頃。但參加集村興建農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。」；同條項第5款規定「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。」。依前揭規定，申請以集村方式興建農舍之起造人無最小農業用地面積之限制，且共同持有持分之農業用地所有權人，亦可參加申請以集村方式興建農舍。

<<附件四>>

**行政院農業委員會函** 91.10.02.農輔字第0910151735號

主旨：有關審查申請興建農舍之申請人資格條件疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府91年9月5日91府農務字第0109088號函。
- 二、查「農業發展條例」第18條第4項規定：「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」其農業用地面積大於0.25公頃且為二人以上共有時，可由其他共有人出具同意書供一人申請興建農舍，其申請人資格條件符合「農業用地興建農舍辦法」第3條規定者，即可提出申請興建農舍，惟依前揭規定將來農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設計抵押權，且已申請興建農

舍之農業用地不得重複申請。

<<附件五>>

**行政院農業委員會函** 90.03.29.農輔字第900113914號

主旨：有關○○○建築師事務所函為原農地原係三人持分共有，於96年6月因買賣、贈與變更為二人共有，其中一人擬申請興建農舍，得否合併該贈與部分持分比例計算申請建築案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署90年3月14日90營署建管字第010418號函。
- 二、貴部86年11月3日台(86)內營字第8607965號函明釋「實施區域計劃地區特定農業區之農牧用地為共有耕地，共有人之一申請興建自用農舍應取得其他共有人之同意，部分共有人不得就其應有部分申請建築，…。至共有人之一就共有土地申請建築應否依持分比率計算其建築面積及總樓地板面積，係屬私權行為，宜由共有人合意為之。」與農業發展條例第18條規定應無違背，本案同意依前開函示規定辦理。

<<附件六>>

**內政部營建署函** 92.05.05.營署綜字第0922906214號

主旨：關於集村興建農舍之起造人疑義乙節，復請查照。

說明：

- 一、復台端92年4月3日函。
- 二、關於集村興建農舍之起造人，查「農業發展條例」第18條已明定「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」且係「無自用農舍而需興建者」；次查起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。「建築法」第30條定有明文。集村農舍起造人固各自持有農業用地，並依「農業用地興建農舍辦法」第8條第1款規定共同在一宗或數宗相毗連之農業用地整體規劃興建農舍，是集村農舍各起造人於尚未辦理該農舍坐落用地之權利移轉登記前，尚非均為該坐落用地之所有權人。如於審核農民資格或集村計畫時，未檢附相關之土地供共同起造人建築使用之同意文件，其於他人土地申請建築，自應依「建築法」前開規定取得土地權利證明文件申請建築。

<<附件七>>

**行政院農業委員會函** 91.09.20.農輔字第0910149848號

主旨：貴府請釋有關農業用地興建農舍辦法第3條農民資格疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府91年8月28日府農務字第09123837300號函。
- 二、現行「農業發展條例」旨在貫徹「放寬農地農有、落實農地農用」之政策目標，有關農民申請以集村方式或在自有農地興建農舍之資格條件，自應依「農業發展條例」及其相關法令規定辦理。又「土地法」修正時，已刪除農地承受人之身分限制，合先敘明。
- 三、本會前經於90年6月20日邀請內政部營建署、內政部地政司、各直轄市及縣、市政府等研商「農業用地興建農舍辦法」第3條規定執行事宜會議獲致決議，並經於90年7月4日以(90)農輔字第900050675號函(註)送該會議記錄。其附件一一

○○縣(市)申請興建農舍之申請人資格條件審查表列申請人應檢具證明文件：「(一)申請人戶籍謄本。(二)擬申請興建農舍之農業用地最近三個月內土地登記簿謄本。(三)稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。(四)申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。(五)申請人切結無自用農舍文件。(六)農業用地作農業使用證明。(七)申請人切結該宗農業用地未曾興建農舍或提供申請興建農舍計算面積使用文件。」。

- 四、本案有關農民資格條件及應檢具證明文件，請依前揭規定辦理，並請貴府本諸權責逕予核處。至於有關集村興建農舍坐落之建築基地等疑義，係屬主管建築機關之權責，宜請逕函內政部營建署釋復。

※註：90.07.04.農輔字第900050675號詳第四章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 101.07.09.營署綜字第1012913915號

主旨：貴府函詢有關申請興建集村農舍疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府101年5月30日府工建字第1010132888號函。
- 二、貴府首揭函疑義，本署意見如下：
  - (一)加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點第2點規定：「本要點適用範圍如下：(一)非都市土地已編定或變更編定為可建築用地或經核准得開發建築，其建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。(二)都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。(三)其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者。」本案集村農舍之建築基地非屬山坡地，而配合耕地部分既非屬建築基地，亦未涉及整地，應非前開要點之適用範圍。
  - (二)考量集村農舍申請人持有之農業用地，如有平均坡度超過百分之三十以上，可能涉及集村農舍起造人數、建築基地面積等資格條件不符合規定，不得提出申請建築執照等情形時，得依農業用地興建農舍辦法第3條第2項規定：「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。」於集村農舍起造人資格審查時，一併予以核定，以避免申請人資格業經核定，卻於申請建造執照時始發覺申請資格條件不符之情事。

**內政部營建署函** 101.07.10.營署建管字第1010041067號

主旨：有關依「農業用地興建農舍辦法」第8條規定以集村方式所興建之農舍，是否屬「建築技術規則」建築設計施工編第1條第1項第21款所稱之「集合住宅」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府101年05月29日屏府城管字第1010146696號函。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第21款規定：「集

合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。」另經轉據行政院農業委員會水土保持局101年6月28日水保農字第1010114832號函示略以：「集村興建農舍係將原可能零散興建的個別農舍集中到一宗或數宗相毗鄰之農業用地一次集中興建，整體規劃公共設施與居住環境，按農業用地興建農舍辦法第8條第4款規定，以集村方式興建農舍其範圍內之土地為全部農舍之建築基地，並應完整連接，不得零散分布，同條第8款亦規定應整體規劃，於法定空地設置公共設施。援此，集村興建農舍應具有共同基地、空間或設備」綜上所述，依農業用地興建農舍辦法第8條規定所興建之集村農舍，除離島地區外，均應在20戶以上，且需共同在一宗或數宗相毗鄰之農業用地整體規劃興建，並共同於法定空地上設置社區停車場、廣場、兒童遊戲場等公共設施，應屬建築技術規則所稱之集合住宅。

- 三、至集村農舍是否屬民宿管理辦法第10條第3款所稱之集合住宅，及得否申請設立民宿，涉關該辦法之規定與其訂定意旨，係屬該辦法主管機關交通部之權責，如有疑義，宜請逕洽該部。

**內政部營建署函** 101.11.20.營署綜字第1010074074號

主旨：有關貴局函為○○○君等20人申請興建集村農舍，其法定空地及應留設之公共設施疑義一案，本署意見如說明二，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局101年11月9日水保農字第1010827157號函（副本諒達）辦理，並復貴局101年10月5日中市都建字第1010141406號函。
- 二、首揭函相關疑義，本署意見如下：
  - （一）有關貴局首揭函說明二（一）：
    1. 查農業用地興建農舍辦法（以下簡稱「本辦法」）第6條第3款規定略以：「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」及第8條第1項第4款規定略以：「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。其範圍內之土地為全部農舍之建築基地（內含法定空地）……」，依上開規定集村興建農舍建築基地所留設之法定空地非屬本辦法第6條第3款所稱「供農業生產使用部分」，爰非該款規定「應為完整區塊」之規範範疇。
    2. 又第8條第1項第4款規定：「……其範圍內之土地為全部農舍之建築基地，並應完整連接，不得零散分布。」，如農舍座落之建築基地與農業生產之農業用地相互包夾、交錯而非完整連接者，請貴局（或貴府權責單位）依行政院農業委員會水土保持局首揭函說明二意旨，就是否有影響農業生產環境之虞慎予審認。
    3. 本辦法第8條第1項第8款規定集村興建農舍應於法定空地設置公共設施，包括每戶至少一個停車

位與社區停車場等。則集村興建農舍坐落之建築基地法定空地，既應設置相關公共設施，自應配合規劃車道或通路以通達。爰如貴局首揭函說明二（一）所稱「私設通道或車道」係供集村農舍與相關公共設施使用所必須，則自可於法定空地設置。

- (二) 有關貴局首揭函說明二（二）：本辦法第8條第1項第8款應於法定空地設置之公共設施尚無應留設比例、位置、大小等規範，請貴局於個案審查時，視個案合理需要予以檢討規範。本署刻正辦理本辦法修正作業草案中規定20棟至30棟規模之集村農舍應有之公共設施，包括社區公共停車場應至少設置3停車位、廣場以每棟9平方公尺計算，併提供參考。
- (三) 有關貴局首揭函說明二（三）：本署101年7月4日營署建管字第1010040427號函，係因部分地方政府所報清冊中有核定2筆以上地號申請興建「個別農舍」案件之情形，而引述行政院農業委員會95年10月4日農水保字第0951851940號函示說明本辦法第3條第1項第3款，申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於0.25公頃規定，略以：「所稱『該宗』農業用地，係指土地登記之單1筆地號農業用地而言；若有毗連2筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如『地籍測量實施規則』規定辦理合併為單筆地號，…上開決議之原則，為利農地管理及兼顧合理性，不論農業發展條例修正前後，均應適用。」，請該地方政府查明並依有關法令規定妥處外（興建個別農舍之「該宗」農業用地應為單1筆地號農業用地）。然就申請興建集村農舍之規定而言，本辦法第8條第6款略以：「農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達；…」已明定集村農舍得坐落於「數宗」相毗連之農業用地，且本辦法並未規範於申請興建集村農舍建造執照前需合併各起造人所持有之相毗連農業用地為一筆地號。

**內政部營建署函** 101.12.04.營署綜字第1010077250號

主旨：有關貴公司函為申請興建集村農舍之相關規定釋疑案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會101年11月23日農授水保字第1010132891號（附件）函辦理，並復貴公司101年11月6日墨2012110601號函與101年11月1日墨2012110101號函。
- 二、有關貴公司首揭二函所詢事項說明如下：
  - (一) 有關實施區域計畫地區建築管理辦法第5條規定自用農舍最大基層建築面積不得超過330平方公尺，所稱「最大基層建築面積」，係指建築技術規則建築設計施工編第1條第3款有關「建築面積」之規定。
  - (二) 依農業用地興建農舍辦法第8條第1項第3款、第4款及第5款規定：「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。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。其範圍內之土地為全部農舍之建築基地，並應完整連接，不得零散分布。五、集村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。」，故「興建集村農舍之單元農舍」基地面積，應依各起造人所持有之農業用地所在區位為都市計畫土地或非都市計畫土地之不同而適用不同法令之規定，並視建築基地位於山坡地與否依上開規定建蔽率辦理。

- (三) 另有關於申請興建集村農舍坐落之建築基地及農業用地共有持分相關疑義乙節，請依行政院農業委員會首揭函說明二：「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人，此農業發展條例第18條第4項定有明文，爰此，各起造人持有之農業用地或集村興建農舍坐落之農業用地，均應為參加集村興建農舍起造人所有，始得申請興建農舍……另有關於共有農業用地參加集村興建農舍者，除取得他共有人同意外，自應以其持分面積申請集村興建農舍，且其他共有人不得再就其應有部分申請建築。」意見辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 101.11.23.農授水保字第1010132891號

主旨：有關○○建築開發有限公司函為申請興建集村農舍之相關規定釋疑案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署101年11月13日營署綜字第1012926324號函。
- 二、查農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人，此農業發展條例第18條第4項定有明文，爰此，各起造人持有之農業用地或集村興建農舍坐落之農業用地，均應為參加集村興建農舍起造人所有，使得申請興建農舍，本會99年10月20日農授水保字第0990167131號函復貴署有案。另有關於共有農業用地參加集村興建農舍者，除取得他共有人同意外，自應以其持分面積申請集村興建農舍，且其他共有人不得再就其應有部分申請建築。

**內政部營建署函** 103.05.30.營署綜字第1030030329號

主旨：有關貴處函詢農業用地興建農舍辦法第11條第1項第6款規定之「應有道路通達」，其道路定義與建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第36款是否相同，且是否應有供公眾通行之性質等疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴處103年5月9日營金環字第1030002319號函辦理。
- 二、依建築技術規則建築設計施工編第1條第36款規定：「道路

：指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。」次依本署97年5月20日營署綜字第0970024200號函（註）說明三：「旨揭辦法（93年6月16日修正發布之農業用地興建農舍辦法）第8條第1項第6款規定：『農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達；．．．』，其中所稱道路並非僅包括計畫道路，亦包含現有巷道及私設通路」，先予敘明。

三、承上，有關農業用地興建農舍辦法第11條第1項第6款規定之「應有道路通達」，其「道路」定義依上開本署97年5月20日函示，應包含現有巷道及私設通路，與建築技術規則建築設計施工編第1條第36款之定義不同。

四、至基地如未臨接建築線，為連通建築線，經取得國有財產署同意給予起造人60年之通行，雖連接方式並非供公眾通行，是否符合上開規定之「應有道路通達」1節，依前開本署97年5月20日函示及102年7月1日發布之農業用地興建農舍辦法第11條立法意旨，應無上開所詢問題。

※註：97.05.20.營署綜字第0970024200號詳第三章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 103.09.23.營署綜字第1030059754號

主旨：有關函詢農業用地興建農舍辦法第11條執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴所103年9月3日（103）南高建（集）字第001號函辦理。
- 二、查農業用地興建農舍辦法第11條規定略以：「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…。」已明定申請興建集村農舍之棟數應在十棟以上未滿五十棟，且明示申請興建集村農舍以分幢分棟方式建築，有關函詢得否以「一幢多棟」方式申請，與上開辦法第11條「分幢分棟」之規定不符，仍請依上開辦法規定辦理。

## 第六章 有關農舍使用管理相關規定

### 第一節 有關農地登記及門牌規定

**內政部令** 90.10.12.台 90 內中地字第 9083467 號

地政機關配合農業用地興建農舍辦法第9條規定之相關執行事宜如下：

- 一、農業發展條例（以下簡稱農發條例）修正前取得農地，興建農舍之處理方式：
  - （一）直轄市、縣（市）建築主管機關應將農舍坐落地號及提供興建之地號清冊送土地所在地之地政機關辦理註記登記，清冊格式如附件。
  - （二）有關登記簿註記方式如下：
    1. 農舍坐落地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AQ」，登錄內容為「已興建農舍，建築完成日期：○○年○○月○○日」。
    2. 提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號。」
  - （三）土地因標示分割、合併致清冊所載地號與使用執照記載不符，應還請建築主管機關查明後再據以註記。
- 二、農發條例修正後取得農地者，興建農舍之處理方式：
  - （一）直轄市、縣（市）建築主管機關於核發農舍使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記，清冊格式同前。
  - （二）有關登記簿註記方式如下：
    1. 農舍坐落地號：
      - （1）於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9K」，資料內容為「農業發展條例民國八十九年修正後興建農舍，建築完成日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。該農舍如於清冊送達地政機關前已辦竣建物所有權第一次登記者，應另於建物登記簿標示部其他登記事項欄依上開方式辦理註記。
      - （2）於辦理農舍移轉登記時，為避免農地重複申請興建農舍，請加收一內部收件於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AQ」，登錄內容為「已興建農舍，建築完成日期：○○年○○月○○日」。
    2. 提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號。」
    3. 農舍申辦建物所有權第一次登記時，依1.（1）註記方式於建物登記簿標示部辦理。

(三) 認定興建農舍滿五年始得移轉之起算日以使用執照記載之建築完成日期為準。

**內政部營建署函** 95.06.06.營署建管字第 0950027905 號

主旨：依據農業發展條例第18條第4項規定，及因應農地管理需要，取得農舍建築執照之農業用地，應即造冊送土地所在地之地政機關辦理列管事宜，以符該條例立法精神，請查照。

說明：依據行政院農業委員會95年5月24日農授水保字第0951851428號函（附件）辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 95.05.24.農授水保字第 0951851428 號

主旨：依據農業發展條例第18條第4項規定，及因應農地管理需要，建請貴署函請直轄市、各縣（市）政府，對取得農舍建築執照之農業用地，即造冊列管以符該條例立法精神，請查照。

說明：

- 一、農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權為農業發展條例第18條第4項所明定，另查內政部71年4月19日內地字第82346號函及90年2月26日台(90)內地字第9068423號函釋略以：「...。至本條例第18條第4項『農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權』，所稱『坐落用地』，指農舍坐落之該筆土地，...。」，依此函示，對於該條例修法後以單筆耕地興建農舍，辦理移轉時尚無疑慮；惟非耕地因不受上開條例第16條每宗耕地分割之限制，故得以任意分割，且內政部94年4月14日函說明二略以：「...。故無論修法前或修法後申請興建農舍之農業用地，除該農舍興建之坐落基地須併同移轉外，其分割出之耕地以外之配合農業用地並無規範須與農舍併同移轉」，顯不符上開條例第18條立法精神。
- 二、為落實農業發展條例第18條精神及農地管理政策，建請貴署函示直轄市、縣（市）政府建築主管機關，對申請興建農舍之非耕地，於取得農舍建築執照後應即造冊送土地所在地之地政機關辦理列管事宜，不論分割為多筆土地，辦理移轉時均應與農舍併同移轉或併同設定抵押權。

**內政部營建署函** 98.09.04.營署建管字第 0980050870 號

主旨：為農業發展條例修正後之農業用地興建農舍已領得使用執照，建築物所有權為二人共有，得否申請增編門牌增加戶數乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府98年7月29日府工使字第0980179398號函。
- 二、「按實施區域計畫地區，申請自用農舍以同一戶自用為限，為本部81年8月17日台(81)內營字第8104300號函(註)所明釋。本案農業發展條例修正前之農業用地興建農舍已領得使用執照者，仍應符合上開規定，不得增編門牌增加戶數。」本署93年7月29日營署建管字第0930046961號函(附件)已有明示。本案農業發展條例修正後之農業用地興

建農舍已領得使用執照，建築物所有權為二人共有，參照上開函示規定，應不得增編門牌增加戶數。

- 三、至學校內建造數棟有連帶使用性之建築物，該數棟建築物於臨接其他道路部分，是否可申請增編門牌增加戶數乙節，涉關戶政單位權責，副本抄送本部戶政司請卓處逕復。

※註：81.08.17.台內營字第8104300號詳第五章第四節解釋函。

<<附件>>

**內政部營建署函** 93.07.29.營署建管字第0930046961號

主旨：貴府函為農業發展條例修正前之農業用地興建農舍已領得使用執照，申請增編門牌增加戶數，是否仍按農民申請農舍以一戶一農舍為原則之規定辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府93年7月12日府工使字第0930126676號函。
- 二、按實施區域計畫地區，申請自用農舍以同一戶自用為限，為本部81年8月17日台(81)內營字第8104300號函(註)所明釋。本案農業發展條例修正前之農業用地興建農舍已領得使用執照者，仍應符合上開規定，不得增編門牌增加戶數。

※註：81.08.17.台內營字第8104300號詳第五章第四節解釋函。

**內政部函** 102.07.05.台內營字第1020807225號

主旨：有關農業用地興建農舍辦法第9條規定之相關執行事宜乙案，請依說明二、三辦理，請查照。

說明：

- 一、依據102年4月29日報載「農地登載拖10年，害地主蓋不成農舍」事件(附件1)辦理。
- 二、農業用地興建農舍辦法第9條第3項規定：「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。」為配合執行上開規定，本部並以90年10月12日台(90)內中地字第9083467號(註一)令，區分農業發展條例89年修正施行前、後取得之農業用地規定應配合建築主管機關囑託辦理註記之相關文字及其作業事項。本部營建署並分別於95年6月6日、95年12月11日及99年10月28日及10年2月25日等多次函請各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關，確實依農業發展條例第18條第4項及農業用地興建農舍辦法第9條規定，於核發農舍使用執照後，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關辦理列管事宜。
- 三、為確保民眾權益，除依本部上開相關函示加強辦理外，並請各地方政府加速回溯清查及辦理農業發展條例89年修正實施前或後，尚未於土地登記謄本上註記之案件。遇有民眾查詢時，請各地方政府主管建築及地政機關確實積極協助查明。民眾取得之農地如屬已申請興建農舍者，除得依本署101年9月20日營署建管字第1010056614號(註二)函示規定申請解除套繪管制後，再申請興建農舍外，如係主管機關未經查明而提供民眾錯誤資訊致權益受損者，涉及損害賠

償責任仍應依法辦理。

※註一：90.10.12.台(90)內中地字第9083467號詳本章節解釋函。

※註二：101.09.20.營署建管字第1010056614號詳附錄一。

**內政部令** 102.10.30.內授中辦地字第1026652059號

一、地政機關配合農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第12條規定辦理註記登記之處理方式：

（一）直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造具農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地政機關辦理註記登記。

（二）有關登記簿註記方式如下：

1. 農舍坐落地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AW」，資料內容為「已興建農舍，建造執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。
2. 提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

（三）本辦法第12條第2項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之規定，係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，故不論於89年農業發展條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在本辦法102年7月3日修正生效前、後，均應適用本辦法第12條第2項之規定。後續處理方式如下：

1. 直轄市、縣（市）主管建築機關應加速清查已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關依上開方式辦理註記登記，以利地政機關後續之管制；地政機關受理申請農地分割，該地未經清查囑託註記時，由申請人檢附主管建築機關核發之無套繪管制相關文件，未檢附者，地政機關應函洽主管建築機關釐清無套繪管制後辦理。
2. 為落實農業發展條例第18條第2項自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉之規定，不論89年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法102年7月3日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼「9L」，資料內容為「農業發展條例民國89年修正後興建農舍，使用執照核發日期：」登錄內容為「○○年○○月○○日」辦理註記，俾利後續管制事宜。
3. 土地標示因分割、合併、重測、重劃等致清冊所

載地號、面積與使用執照記載不符，應還請囑託登記之主管建築機關查明，主管建築機關認有必要時，得洽請地政機關協助釐清後再據以囑託註記。

- 二、各直轄市、縣（市）主管建築機關對於農業用地經申請興建農舍並套繪管制者，應於經解除套繪管制或農舍核准拆除後，確實將農舍坐落之地號、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，囑託地政機關塗銷上開註記登記。
- 三、本部原配合修正前之本辦法第 9 條規定辦理註記及執行事宜所為之 90 年 10 月 12 日台內中地字第 083467 號令廢止，及 95 年 10 月 18 日內授中辦地字第 0950725313 號、95 年 11 月 10 日內授中辦地字第 0950726305 號、95 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0950726338 號等函規定停止適用。

**內政部令** 103.04.10.內授中辦地字第 1036650717 號

- 一、為落實管制農業用地重複申請興建農舍，農業發展條例（以下簡稱本條例）89 年修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地，地政機關仍應配合辦理註記登記；補充規定其處理方式如下：
  - （一）直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。
  - （二）有關登記簿之註記方式：
    1. 農舍坐落地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AT」，資料內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。
    2. 提供興建農舍之地號：
      - （1）個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。
      - （2）集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。
- 二、修正本部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令（註）一（三）2、規定為：「為落實農業發展條例第 18 條第 2 項自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉，及第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論 89 年農業發展

## 第六章 第一節 有關農地登記及門牌規定

條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法 102 年 7 月 3 日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼『9L』，資料內容為『農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○○年○○月○○日』辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。」

三、有關直轄市、縣（市）主管建築機關所送之農舍管制註記清冊，修正統一格式如後。

※註：102.10.30.內授中辦地字第1026652059號詳本章節解釋函。



市 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 農舍管制登記清冊

農舍 起造人	農舍 門牌	農舍 坐落地號		提供興建之地號		建 執 照	使 執 照	農 業 發 展 條 例 (後 修 正 後) (後) 取 得 上 地 (請 勾 選)		興 建 種 類 (請 勾 選)		
		鄉鎮市區 /段/小段/地號	積 面 (平方公尺)	鄉鎮市區 /段/小段/地號	積 面 (平方公尺)			前	後	個 別 興 建	集 村 興 建	
姓名	身分證字號					字 號 核發日期	字 號 核發日期	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
						年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
						年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
						年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
						年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
						年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
承辦人						年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

局(處)長

科(課)長

承辦人

## 第二節 有關使用類組規定

**內政部營建署函** 91.09.17.營署都字第 0910052645 號

主旨：關於○○加油站有限公司擬於貴市都市計畫農業區部分土地申請加油站設施使用乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 91 年 8 月 12 日府工建字第 0910071242 號函。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條第 1 項第 3 款規定，都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農地是否分割，均不得再行申請建築。旨揭土地既經申請自用農舍使用執照在案，如擬再申請設置加油站，宜由申請人依上開規定，申請將該土地重新分割，並就分割所剩餘土地整界後，依上開施行細則第 29 條第 3 項規定申請設置加油站。
- 三、另有關於該加油站設置是否應自建築線退縮乙節，查都市計畫法臺灣省施行細則及建築技術規則建築設計施工編等相關規定尚無明文，惟依上開施行細則第 29 條之規定，加油站之設置應經縣（市）政府審查核准後，始得為之，請貴府本於權責核處。

**內政部營建署書函** 92.04.16.營署建管字第 0920015593 號

主旨：關於台端函詢農舍所有人可否以有限公司之組織型態，轉型經營農作物及農產品進出口業務申請營利事業登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據經濟部 92 年 3 月 18 日經商字第 09202056080 號函辦理。
- 二、本案業經經濟部 92 年 4 月 2 日經商字第 09200529130 號函復該部中部辦公室在案。至涉非都市土地使用管制乙節，查行政院農業委員會 91 年 4 月 18 日農輔字第 0910119781 號函已有明示，另依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條及第 29 條規定，本案以有限公司之組織型態，經營農作物及農產品進出口業務之使用，非屬保護區、農業區容許使用之項目。

**內政部函** 93.04.14.台內營字第 0930083137 號

主旨：貴府函為都市計畫內農業區或都市計畫範圍外農業用地上之農舍，可否作為農產品、飲料及日常用品（醬油）儲存之倉庫乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府 93 年 3 月 8 日府建使字第 09300351991 號函。
- 二、按非都市土地之農業用地興建之農舍，其許可使用細目，非都市土地使用管制規則第 6 條第 3 項之附表一已有明定。另查本部 65 年 9 月 22 日台內營字第 694076 號函（註），有關都市計畫農業區之農舍申請營利事業登記，申請人仍以農舍所

有權人為限之解釋，業經本部 93 年 2 月 17 日台內營字第 0930081833 號函停止適用在案。至於上開 65 年函釋，有關都市計畫農業區之農舍申請營利事業登記，其業務範圍應以自營農作物生產所必須及農民所必須之日用雜貨為限之規定，仍繼續適用。本案農舍之使用，請依上開規定，就其實認定之。

※註：65.09.22.台內營字第694076號詳附錄一。

**內政部營建署函** 93.08.10.營署建管字第 0930049747 號

主旨：關於○○○先生等人陳情為○○電信股份有限公司於○○縣○○鄉○○路○段○○號2樓農舍上架設電訊基地臺，違反農舍容許使用細目規定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 92 年 12 月 19 日府地三字第 0920141660 號函。
- 二、案經轉據行政院農業委員會 93 年 4 月 19 日農授水保字第 0931848517 號函（附件）示略以：「…非都市土地使用管制規則中對於『農舍』容許許可使用細目，亦僅容許農家住宅、農舍附屬設施、農產品之買賣、農作物生產資財及日用品買賣及民宿等五項使用，無包含『電訊基地臺』項目。
- 三、……。為維持農業用地生產環境之安全性與永續性，經編定為農業用地者，應以農業經營相關使用為限。……四、農舍容許設施應單純化，不宜增列與農業經營無直接關聯之必要設施。」，已有明示，請依有關法令及上開函示規定辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 93.04.19.農授水保字第 0931848517 號

主旨：關於○○○先生等人陳情為○○電信股份有限公司於○○縣○○鄉○○路○段○○號2樓農舍上架設電訊基地臺，違反農舍容許使用細目規定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署 93 年 3 月 18 日營署建管字第 0930009785 號函。
- 二、有關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，與一般家居為主之住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等之優惠。此外，非都市土地使用管制規則中對於「農舍」容許許可使用細目，亦僅容許農家住宅、農舍附屬設施、農產品之買賣、農作物生產資財及日用品買賣及民宿等五項使用，無包含『電訊基地臺』項目。
- 三、因台灣地區目前業依區域計畫法及都市計畫法規定，全面劃定使用分區或辦理用地編定，並依分區別或用地性質，實施土地使用管制。為維持農業用地生產環境之安全性與永續性，經編定為農業用地者，應以農業經營相關使用為限。如有作為非農業使用之需要，建議應依據土地變更使用相關規定申請用地變更，以符合法制。
- 四、農舍容許設施應單純化，不宜增列與農業經營無直接關聯之必要設施。

**內政部書函** 94.09.06.內授中辦地字第 0940051305 號

主旨：有關○○縣○○鄉○○○君已興建並領有使用執照之農舍，部分擬設置自產農產品加工室（釀酒用途），申請容許使用疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴辦公室 94 年 8 月 23 日（94）儀國字第 940823V01 號函。
- 二、查「非都市土地使用管制規則」第 6 條第 2 項規定，前項容許使用及……其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。同條第 3 項附表 1 規定，「農舍（工業區、河川區除外）」許可作 1. 農家住宅。2. 農舍附屬設施。3. 農產品之零售。4. 農作物生產資材及日用品零售。5. 民宿。等細目使用。復依本部營建署 91 年 5 月 16 日營署綜字第 0912907543 號函釋略以：「『農舍係指供農民自用之住宅及倉儲使用之房舍，並為與農業經營不可分離之設施物』本部 91 年 7 月 22 日台內中地字第 0910084291 號函已有明示，是農舍可否同時經營『製酒業』，係屬個案使用具體事實之認定，是否符合前揭函示自用農舍之用途與功能，宜由該案所轄主管機關依前揭規定逕為核處。」又據財政部 92 年 3 月 24 日台財庫字第 0920015523 號函說明三後段略以：「惟同年貴會（行政院農業委員會）3 月 11 日農糧字第 0920106260 號函表示農民申請設立酒製造業，若擬利用現有設施如農舍，則可申請變更改用途為自產農產品加工設施容許使用許可，即可合法供釀酒用途，且據了解，目前部分地方政府農業局亦採如此作法。」綜上，本案應依上開規定及函釋辦理。

**內政部函** 96.07.05.內授中辦地字第 0960047991 號

主旨：為非都市土地「農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地」之「農舍」是否得不受「民宿管理辦法」第 6 條第 1 項但書規定之限制，開放經營民宿乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 96 年 6 月 29 日觀賓字第 0960016280 號函。
- 二、旨揭使用地依「非都市土地使用管制規則」第 6 條第 3 項附表一規定，「農舍（工業區、河川區除外）」為其容許使用項目之一，其許可使用細目列有「民宿」（附帶條件：限於「民宿管理辦法」第 6 條第 1 項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍），惟需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。上開附帶條件係依據貴管「民宿管理辦法」第 6 條第 1 項但書規定而予以訂定，故旨揭 4 種使用地之農舍擬作「民宿」使用，仍應受前開附帶條件之限制。

**內政部函** 96.07.09.內授中辦地字第 0960048854 號

主旨：關於○○超商股份有限公司租用貴縣縣民○○○君所有自用農舍（坐落土地屬一般農業區農牧用地）經營便利商店，所涉非都市土地使用管制執行疑義乙節，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 96 年 7 月 3 日農授水保字第 0961848692 號函辦理，並復貴府 96 年 6 月 4 日府地用字第 09600809600 號函。
- 二、按依「非都市土地使用管制規則」第 6 條附表一規定，農牧用地容許使用項目「農舍」(工業區、河川區除外)之許可使用細目包括「農產品之零售」及「農作物生產資材及日用品零售」..等項；又依行政院農業委員會前函釋示略以：「..本會 91 年 10 月 29 日農輔字第 0910158337 號函，以明釋農業用地上准許興建農舍之許可使用細目包括農產品買賣及農作物生產資材及日用品買賣，應與服務農業經營有關，為避免造成農地資源扭曲利用，不宜擴大適用如純作一般商品販售場所，故本案農舍作為經營便利商店使用，即違反上開函釋及非都市土地使用管制規則有關農舍許可使用之用途..」準此，本案有關自用農舍得否作經營便利商店使用乙節，請貴府依行政院農業委員會上開函釋規定辦理。
- 三、檢附行政院農業委員會前函影本乙份供參。

**內政部書函** 97.03.24.內授中辦地字第 0970722826 號

主旨：合法農舍是否可依「非都市土地使用管制規則」第 6 條第 3 項附表一規定，作農產品之零售，或農產有機飲食之零售乙案，其中涉及非都市土地使用管制部分，復如說明二，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 97 年 3 月 19 日農授水保字第 0970113884 號函移台端 97 年 3 月 17 日函辦理。
- 二、依「非都市土地使用管制規則」第 6 條第 3 項附表一規定，「農舍(工業區、河川區除外)」容許使用細目包括「1. 農家住宅。2. 農舍附屬設施。3. 農產品之零售。4. 農作物生產資材及日用品零售。」等 4 目(均屬免經申請許可使用細目)。另依「非都市土地容許使用執行要點」第 4 點規定，本規則附表 1 許可使用細目之適用範圍，由其目的事業主管機關(單位)認定。基上，台端所詢合法農舍是否可依旨揭管制規則第 6 條第 3 項附表一規定，作農產品之零售，或農產有機飲食之零售乙節，上開擬使用之細目內容性質，倘經該目的事業主管機關(單位)及農業單位認定為其容許使用細目範疇，尚符非都市土地使用管制規定。

**內政部函** 98.09.15.內授營建管字第 0980809248 號

主旨：為○○○蔬果運銷合作社擬在○○縣○○鎮○○段○○○  
○-○○○地號申請辦理變更為特定目的事業用地，並興建農產品集貨場，是否屬特定建築物乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府 98 年 7 月 15 日府建管字第 0980164102 號函。
- 二、查建築技術規則建築設計施工編第 117 條第 9 款明定，倉庫、批發市場、貨物輸配所等，供其使用樓地板面積之和超過 150 平方公尺者，為特定建築物。案經轉據行政院農業委員會 98 年 8 月 17 日農授糧字第 0980149465 號函說明，本

案該合作社係依「非都市土地變更為農民團體興建農產品集貨場、冷藏庫使用事業計畫審查作業要點」，申請辦理用地變更編定為特定目的事業用地，其興建農產品集貨場，旨在供協助多數農民辦理蔬果集貨運銷使用。其與前開建築技術規則建築設計施工編第 117 條第 9 款規定貨物輸配所之建築物用途使用性質類似，是供農產品集貨場使用樓地板面積之和超過 150 平方公尺者，應屬特定建築物。

**內政部營建署函** 99.02.11. 管署綜字第 0990007122 號

主旨：有關○○鎮民○○○君陳情原合法農業設施擬申請廢止改辦理自用農舍「是否拆除恢復原狀，自應依區域計畫法等相關法令規定辦理」疑義，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司 99 年 1 月 26 日地司十發字第 0990000418 號書函辦理，兼復貴服務處 99 年 1 月 14 日康服工字第 19812045-1 號函。
- 二、查區域計畫法第 21 條：「違反第 15 條第 1 項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣(市)政府處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前 2 項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。」、第 22 條：「違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處 6 個月以下有期徒刑或拘役。」。至個案執行依法係屬「直轄市、縣(市)政府」審認權責，先予敘明。
- 三、首揭函所揭案件是否屬「農業用地違反區域計畫法…土地使用管制規定者」，而致所廢止農業設施「需先恢復原狀(拆除)後，尚可辦理申請自用農舍(新建)」乙節，如本案土地之使用地編定依非都市土地使用管制規則第 6 條規定除容許做「農業設施」使用外，亦容許做「農舍」使用者，則其擬廢止原農業設施許可案，改作屬容許使用範圍之「農舍」使用，核與非都市土地容許使用規定尚無不符。
- 四、至是否涉農業發展條例第 69 條：「農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。」之「農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者」與是否涉及農業發展條例第 18 條：「不影響農業生產環境及農村發展」而致需拆除乙節，宜由中央農業主管機關釐清。

**內政部函** 99.08.12. 台內營字第 0990806347 號

主旨：關於貴府函，為農舍得否依非都市土地使用管制規則規定申請供作辦公室等用途使用乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府 99 年 6 月 29 日府商使字第 0990116362 號函辦理。

- 二、查本部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920082365 號令，修正非都市土地使用管制規則（以下簡稱管制規則）第 6 條附表一，已將非都市土地容許使用執行要點附件一各容許使用項目之許可使用細目及應否申請許可使用，檢討提升至管制規則附表一，並檢討各許可使用細目，訂定附帶條件。又有關「農舍」使用許可細目「3. 農產品之買賣」及「4. 農作物生產資材及日用品買賣」，於本部 93 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0930723833 號令修正管制規則時，依行政院農業委員會函示，以農業用地上准許興建農舍之制度，係考量農業經營者有居住兼放置農機具之需求，以便利其農事耕作，農舍之適用範圍不宜擴大，爰修正「農舍」使用許可細目為「3. 農產品之零售」及「4. 農作物生產資材及日用品零售」，合先敘明。
- 三、復按非都市土地使用管制規則第 6 條第 3 項附表一規定，農舍之使用細目包括農家住宅、農舍附屬設施、農產品之零售、農作物生產資材及日常用品零售、民宿等。是農舍依上開規定作為農家住宅、農舍附屬設施、農產品之零售、農作物生產資材及日常用品零售、民宿等使用細目之使用，無涉建築法第 73 條第 2 項所示建築物使用類組之變更。至旨揭辦公室若屬建築物使用類組及變更使用辦法所稱 G-2 類組之使用項目，即不符上開農舍之使用細目。

**內政部營建署函** 99.12.08. 營署綜字第 0992923438 號

主旨：有關「農舍出租做為學生套房使用，是否違反區域計畫法」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴司 99 年 11 月 9 日台內地十字第 0990052140 號書函。
- 二、有關旨揭疑義，本署意見如下：
  - (一) 有關旨案是否違反區域計畫法乙節：查違反區域計畫法第 15 條第 1 項案件依區域計畫法第 21 條、第 22 條之個案查處、裁罰機關為直轄市、縣（市）政府，至是否違反各種使用地編定與使用管制，依據區域計畫法施行細則第 2 條規定，係貴司權責，仍請卓處。
  - (二) 有關農舍出租做為學生套房使用，是否與使用執照相符乙節，查有關違反區域計畫法第 15 條第 1 項及建築法第 73 條第 2 項規定之處理方式乙案，本部 97 年 1 月 7 日內授營建管字第 0960808667 號函（附件）已有明示，提供參考。

<<附件>>

**內政部函** 97.01.07. 內授營建管字第 0960808667 號

主旨：關於違反區域計畫法第 15 條第 1 項及建築法第 73 條第 2 項規定之處理方式乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府 96 年 12 月 11 日府建使字第 09602328290 號函辦理。
- 二、按建築法第 73 條第 2 項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 3 條規定略以，「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」。「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，並應依建築物變更使用原則表…辦理」。揆揭前開規定之意旨，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，合先敘明。

- 三、卷查本案建築物原核定農舍用途違規作 KTV 使用，既經貴府認定違反區域計畫法第 15 條第 1 項之規定，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，並非屬上開建築法條文之適用範圍。

**內政部營建署函** 100.08.31.營署綜字第 1002915453 號

主旨：有關貴府函為非都市土地農牧用地設置行動電話基地台，但擅自變更農舍使用及增建違章倉庫設施，應依建築法及違章建築管理辦法規定或逕依區域計畫法第 21 條規定處理乙案，復請查照。

說明：

- 一、依本部地政司 100 年 8 月 10 日台內地十字第 1000045565 號書函轉貴府 100 年 8 月 4 日府地用字第 1000702313 號函辦理。
- 二、參照法務部 96 年 9 月 3 日法律字第 0960027246 號函有關行政罰法之一事不二罰規定適用之函示略以：「按行政罰法第 24 條第 1 項規定：『一行為違反數個行政法上義務規定而應處罰鍰者，依法定罰鍰最高之規定裁處。但裁處之額度，不得低於各該規定之罰鍰最低額。』學理上稱此為『一行為不二罰原則』，其立法意旨在於一行為違反數個行政法上義務規定而應處罰鍰者，因行為單一，且違反數個規定之效果均為罰鍰，處罰種類相同，從其一重處罰已足以達成行政目的，故僅得裁處一個罰鍰，並依法定罰鍰最高之規定裁處。本件…如同時違反區域計畫法及建築法等相關規定而處以裁罰，自應依法定罰鍰最高之規定裁處，縱建築法第 86 條所定罰鍰並非定額，仍應由該法之裁罰機關就具體個案調查認定依該條規定所應處罰鍰數額為基礎，再以之與其他行政法上義務規定之罰鍰額度為比較，據以適用本法第 24 條第 1 項之規定」。
- 三、再參照法務部前開函示：「至於已依法定罰鍰最高之規定裁處後，罰鍰較輕之其他處罰規定雖未明顯適用，但處罰效果應已涵蓋於較重之處罰之中，應視同亦已適用，故如其於較輕之處罰規定之法規，繼處罰之後設有其他後續之效果規定，例如區域計畫法第 21 條第 1 項「並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀」及建築法第 86 條「並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物」等不具裁罰性之不利處分，當可視同已處罰鍰而繼續適用」。
- 四、綜上，本案農業用地使用如經貴府認定已涉及違反區域計畫法及建築法等相關規定而處以裁罰，且有「一行為不二罰」原則之適用，則自應依法定罰鍰最高之規定裁處，繼處罰之後設有其他後續之效果規定，例如區域計畫法及建築法等不具裁罰性之不利處分，當可視同已處罰鍰而繼續適用。



**內政部營建署函** 103.03.04.營署綜字第 1032903356 號

主旨：有關行政院農業委員會函詢本部92年3月26日「非都市土地使用管制規則」修正前，坐落於丙種建築用地上之農舍，可否申請作民宿使用疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴司 103 年 1 月 27 日內地司編字第 1036030346 號書函。

二、有關貴司首揭函所詢略以：「丙種建築用地容許作『住宅』，其許可使用細目『同甲種建築用地』，即許可作『住宅』、『民宿』使用，為利旨揭丙種建築用地上已領有使用執照之合法農舍，得依『民宿管理辦法』規定申請民宿登記，該合法農舍得否依建築法相關規定辦理建築物用途變更為一般住宅，而得於丙種建築用地上容許作民宿使用」1節，說明如下：

(一) 按建築法（下稱本法）第73條第2項「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」及第3項「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」規定，建築物於領得使用執照後，如涉有使用類組之變更行為，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，應依本法上開條文規定申請變更使用執照。

(二) 復按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第2條第1項附表1（建築物之使用類別、組別及其定義）及第2項附表2（建築物使用類組使用項目舉例）規定，「供特定人短期住宿之場所」歸屬於H-1類組，其使用項目舉例包括「民宿（客房數6間以上）、宿舍、樓地板面積未達500平方公尺之招待所…」；「供特定人長期住宿之場所」歸屬於H-2類組，其使用項目舉例包括「集合住宅、住宅、民宿（客房數5間以下）…農舍…」。又「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，並應依建築物變更使用原則表辦理。」，同辦法第3條定有明文。

(三) 綜上，農舍、住宅及民宿等不同使用，是否涉及本法及本辦法規定應申請變更使用執照之情形，應視其原領使用執照核定之類別及擬變更之用途類別而異；即「農舍與住宅、5間以下客房數之民宿（非特色民宿）」因屬同一（H-2）使用組別，無涉本法及辦法上開條文所定應申請變更使用執照之類組變更情節；至原領使用執照核定為H-2類組之「農舍或住宅」擬同時提供「6間以上客房之民宿（H-1類組）」用途使用時，得循本辦法所定變更使用執照或各直轄市、縣

(市)主管建築機關所訂一定規模以下簡化變更使用許可程序為之。惟申請變更使用時，仍應符合非都市土地使用管制之容許使用項目，反之則否。

### 第三節 有關套繪規定

**內政部函** 90.02.26.台內營字第 9082636 號

主旨：關於貴府函為因都市計畫法臺灣省施行細則農業區建蔽率規定之修正，於原已供興建農舍之建築基地辦理現有農舍增建後即符所需，剩餘之建築基地是否得辦理分割後解除套繪並自由買案乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府 89 年 11 月 22 日屏府工建字第 186994 號函。
- 二、案經本部營建署函准行政院農業委員會以 90 年 2 月 1 日(90)農輔字第 900050102 號函(附件一)示意見：「...縣市政府審核時如確知農舍係以配合耕地方式興建，且該配合耕地以單筆形式解除套繪後，其農舍建築面積何耕地面積之百分比仍能符合上開法令規定時，應同意解除套繪...」在案。是以，本案旨揭農業區土地是否得辦理分割後解除套繪乙節，本部同意依上開函示辦理；至其是否得自由買賣乙節，本部業以 89 年 12 月 22 日台(89)內地字第 8962476 號函(附件二)復在案。

<<附件一>>

**行政院農業委員會函** 90.02.01.(90)農輔字第 900050102 號

主旨：有關屏東縣政府函為因都市計畫法臺灣省施行細則農業區建蔽率規定之修正，於原已供興建農舍之建築基地辦理現有農舍增建後即符所需，剩餘之建築基地是否得辦理分割後解除套繪並自由買案乙案，請查照。

說明：

- 一、再復貴署 89 年 12 月 29 日營署都字第 52245 號函。
- 二、本案本會於 90 年 1 月 17 日邀請貴署內政部地政司即中部辦公室、縣市政府舉開「研商農業發展條例第 18 條及相關移轉分割執行問題」會議，會中決議本案係屬都市計畫法與建築技術規則相關規定問題，縣市政府審核時如確知農舍係以配合耕地方式興建，且該配合耕地以單筆形式解除套繪後，其農舍建築面積何耕地面積之百分比仍能符合上開法令規定時，應同意解除套繪。惟本案問題非涉農業發展條例第 18 條規定，而是如何符合建管法令問題，宜由貴署本諸權責核處。

<<附件二>>

**內政部函** 89.12.22.台(89)內地字第 8962467 號

主旨：關於函請釋示都市計畫農業區土地是否得自由買賣疑義乙案。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳營建署 89 年 12 月 14 日 89 營署都字第 84087 號函轉貴府 89 年 11 月 22 日 89 屏府工建字第 186994 號函辦理。

- 二、查土地法 30 條有關農地承受人需有自耕能力之規定，業經總統 89 年 1 月 26 日華總一義字第 8900017430 號令公布予以刪除。有關耕地移轉事宜，悉依現行農業發展條例規定辦理，如仍有疑義，請敘明具體詳細案情，先洽貴府地政局研辦。

**內政部營建署函** 91.02.26. 營署都字第 0910006765 號

主旨：關於貴府函為都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 90 年 10 月 31 日 90 府工建字第 309802 號函。
- 二、本案涉及依旨揭條文規定申請興建農舍時，其建蔽率未達百分之十，是否應辦理套繪？如需套繪，應如何辦理？及套繪範圍內是否以一處為限等疑義，經准行政院農業委員會以 91 年 1 月 28 日農輔字第 0910101319 號函（附件）復意見到署，經核與旨揭條文規定意旨相符，請參考該會上開號函意見，本於職權核處。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 91.01.28. 農輔字第 0910101319 號

主旨：有關臺中縣政府函為都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定執行疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署 91 年 1 月 7 日營署都字地 09000807710 號函。
- 二、有關申請興建農舍時，其建蔽率未達百分之十，是否應辦理套繪一節，本會認為為利於農舍與農地管理，建蔽率雖未達百分之十的農地，仍宜以其申請興建農舍之整筆農地為套繪範圍。
- 三、另有關都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定興建農舍均應無自用農舍者，故為避免同一申請者以切割建蔽率方式，申請興建農舍，造成農地管理不易，在套繪範圍僅以一處興建農舍為限。

**內政部函** 92.11.04. 內授營建管字第 0920012211 號

主旨：關於貴市領有使用執照之農舍將其原耕地面積足夠既符合建蔽率規定以外之土地，得否循變更使用執照程序，自使用執照已記載基地面積範圍刪除乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 92 年 9 月 30 日北市工建字第 09253733700 號函。
- 二、查耕地之分割，農業發展條例第 16 條及耕地分割執行要點業有明定。另有關因都市計畫法台灣省施行細則農業區建蔽率規定之修正，於原已供興建農舍之建築基地辦理現有農舍增建後即符所需，剩餘之建築基地是否得辦理分割後解除套繪並自由買賣乙案，前經本部 90 年 2 月 26 日台 90 內營字第 9082636 號函（註）釋有案。惟本案係涉「都市計畫法台北市施行細則」及「台北市土地使用分區管制規則」之規定，得否比照辦理，係屬貴管權責，請貴府本於職權核處。
- 三、至領有使用執照之農舍，其超出建蔽率部分之配合耕地經解

除套繪後，應依建築法變更使用執照之程序將該筆耕地自使用執照予以刪除。

※註：90.02.26日台90內營字第9082636號詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 94.12.30.營署建管字第0940067768號

主旨：貴府函為農牧用地變更編定為乙種建築用地，其領有使用執照之農舍變更為住宅後，原配合耕地是否可解除管制乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府94年12月12日府建管字第0940058921號函。
- 二、按領有使用執照之農舍，其超出建蔽率部分之配合耕地經解除套繪後，應依建築法變更使用執照之程序將該筆耕地自使用執照予以刪除，本部92年11月4日內授營建管字第0920012211號函(註)說明三已有明釋。本案旨揭領有使用執照之農舍變更為住宅，若符合土地使用管制，其原配合耕地自得依上開規定辦理解除管制。

※註：92.11.04.內授營建管字第0920012211號詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 95.01.17.營署建管字第0952900834號

主旨：有關已興建農舍之農業用地，原提供申請興建農舍之配合耕地已移轉，得否以另外買賣取得之毗鄰農地補足辦理變更使用執照並申請增建農業設施乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據奉交下行政院農業委員會94年12月8日農授水保字第0941852708號函辦理，並復貴府94年11月21日府農務字第0940253657號函。
- 二、按農舍係以配合耕地方式興建，且該配合耕地以單筆形式解除套繪後，其農舍建築面積和耕地面積之百分比仍能符合上開法令規定時，應同意解除套繪，本部90年2月26日台90內營字第9082636號函(註)已有明示。有關已興建農舍之農業用地，原提供申請興建農舍之配合耕地已移轉，擬以另外買賣取得之毗鄰農地補足，如該相毗鄰農地得與農舍坐落之農業用地合併為一宗土地，且經檢討農舍之建築面積和耕地面積之百分比符合法令規定，得依上開函示辦理變更使用執照。至於非都市土地之農業用地上已興建農舍者，得否於該農地上再行申請興建農業設施乙節，行政院農業委員會93年12月3日農企字第0930156485號函已有明示，請據以依照辦理。

※註：90.02.26.台內營字第9082636號詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 95.02.08.營署中城字第0953500623號

主旨：有關原農業區農舍配合之耕地比土地，因都市計畫變更為其他使用分區，其原有農舍之耕地空地比土地，可否解除建築套繪管理，重新申請建築許可乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會95年1月19日農授水保字第0951850805號函(附件)辦理，並復貴府94年12月28日府

工建字第 0940341682 號函。

- 二、案經行政院農業委員會以前開號函復略以：「…農舍係為協助農業經營而允許設置在農業用地上之建築物，農舍需在農業用地及該農地從事農業經營之條件下始得存在……。農業發展條例於 89 年修正後，已規定申請自用農地興建農舍，需於該農業用地辦理註記且無不相毗鄰合併計算之問題；對於農業發展條例 89 年修法前農舍與配合耕地之建築管理事項，宜依修法前相關規定辦理。至農業用地因土地使用需求變更為其他用地時，考量農業用地上已轉變其他用地別，農舍使用執照宜配合調整，原配合耕地之註記因農舍之調整宜可解除…」。
- 三、至於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，並應依建築物變更使用原則辦理，為建築物使用類組及變更使用辦法第 3 條所明定。故農舍基地坐落之農業區變更為其他使用分區時，若該農舍依上開規定變更為其他使用，則其他未變更之配合耕地當一併解除套繪；若該農舍未依該規定變更為其他使用分區，則其他未變更之配合耕地仍應維持套繪管制。又非屬農舍坐落之配合耕地，若變更為其他使用分區，得依其變更後之土地使用分區管制規定申請建築，不受原農舍之配合耕地套繪之限制。本案請貴府依上開規定查明處理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 95.01.19.農授水保字第 0951850805 號

主旨：有關○○縣政府函詢關於原農業區農舍配合耕地，因都市計畫變更為其他使用分區，其原有農舍配合耕地，可否解除建築套繪管理，重新申請建築許可案，本會意見如說明，復請查照。

說明：

- 一、復 貴室 95 年 1 月 4 日台內中營字第 0940071049 號函。
- 二、農舍係為協助農業經營而允許設置在農業用地上之建築物，農舍須在農業用地及該農地從事農業經營之條件下始得存在，先予敘明。
- 三、農業發展條例於 89 年修正後，已規定申請自用農地興建農舍，需於該農業用地辦理註記且無不相毗鄰合併計算之問題；對於修正前不相毗鄰農地申請興建農舍者，係依都市計畫法及區域計畫法等規定申請，對於農業發展條例 89 年修法前農舍與配合耕地之建築管理事項，宜依修法前相關規定辦理。至農業用地因土地使用需求變更為其他用地時，考量農業用地上已轉變其他用地別，農舍使用執照宜配合調整，原配合耕地之註記因農舍之調整宜可解除，惟對於土地登記權限及是否可解除建築套繪重新建築，係屬內政部主管權責，請貴部依權責核處。

**內政部營建署函** 95.04.11.營署中城字第 0950014953 號

主旨：有關都市計畫農業區已興建農舍之土地，得否於該農舍剩餘空地再申請設置農業產銷必要設施乙案，復請查照。

說明：

第六章 第三節 有關套繪規定

- 一、依據行政院農業委員會 95 年 3 月 23 日農企字第 0950115040 號函辦理並復貴公司 95 年 3 月 10 日致該會申請書。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條第 1 項第 3 款規定，都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者（包括 10% 農舍面積及 90% 之農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90% 農地是否分割，均不得再行申請建築。故本案依農業用地容許作農業設施使用審查辦法第 11 條規定申請設置之農作產銷設施如無涉及建築行為，得於上開 90% 農地申請設置，如涉及建築行為，本署曾針對類似案例以 91 年 9 月 17 日營署都字第 0910052645 號函（註） 明釋在案，仍請參考辦理。
- 三、檢附本署 91 年 9 月 17 日營署都字第 0910052645 號函影本乙份。

※註：91.09.17.營署都字第0910052645號詳本章第二節解釋函。

**內政部營建署函** 96.05.29.營署建管字第 0960027686 號

主旨：有關原農舍坐落土地因政府辦理重劃逕行變更為鄉村區乙種建築用地，其配合耕地可否逕為解除套繪管理乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 96 年 5 月 21 日農授水保字第 0961848490 號函辦理，並復貴府 96 年 3 月 30 日府建管字第 09600650550 號函。
- 二、案經轉據行政院農業委員會 96 年 5 月 21 日農授水保字第 0961848490 號函示：「二、依據非都市土地使用管制規則第 6 條附表一，乙種建築用地並未容許作農舍使用，故為符合土地管制之法制，農舍坐落土地變更為非農業用地者，其農舍用途亦宜配合變更，合先說明。三、已領有使用執照之農舍變更為住宅，若符合土地使用管制，其原配合耕地自得依規定辦理解除管制，本署 94 年 12 月 30 日營署建管字第 0940067768 號函（註） 已有明示，準此，本案建議應俟農舍變更為非農舍使用後，其配合耕地始得一併解除註記列管。」在案，請據以依照辦理。

※註：94.12.30.營署建管字第0940067768號詳本章第三節解釋函。

**內政部函** 99.09.21.內授營建管字第 0990807865 號

主旨：有關已興建農舍之農業用地，擬變更原提供該筆興建農舍配合耕地及變更使用執照解除原配合耕地之謄本註記疑義案，請查照依說明二會商結論辦理。

說明：

- 一、依據本部營建署 99 年 8 月 3 日營署建管字第 0992914684 號函續辦。
- 二、案經本部營建署於 99 年 7 月 26 日邀請本部建築技術審議委員會委員、行政院農業委員會及各直轄市、縣（市）政府等有關機關代表召開「研商已興建農舍之農業用地，變更原提供該筆興建農舍配合耕地及變更使用執照解除原配合耕地之謄本註記疑義案」會議，獲致結論以：89 年 1 月 26 日修正後之農業發展條例第 18 條第 4 項始明定：「農舍應與其坐

落用地併同移轉或併同設定抵押權」。爰該條例修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，以 10 公里範圍內之耕地合併申請興建農舍領得使用執照之案件，其配合耕地之移轉，尚無應與農舍及其坐落用地一併移轉之限制；其申請農舍原使用執照內附加註記之配合耕地地號之變更，亦非屬農業用地上申請農舍新建或增建等建造行為，與該條例第 18 條所稱「興建農舍」不同，故該條例修正前原提供興建農舍之配合耕地之檢討，得依該農舍申請興建當時之法令依據及許可條件，以及現行申請變更使用執照程序，以其 10 公里範圍內之耕地檢討辦理，如經檢討得解除後之原配合耕地，仍應依現行農業發展條例規定利用管理。

**內政部營建署函** 99.10.07.營署建管字第 0990063914 號

主旨：有關領有農舍使用執照，因基地分割產權移轉，且該配合耕地已變更為其他使用分區，擬申請塗銷農舍部分配合耕地之地籍套繪，另案申請建築執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局 99 年 6 月 25 日北工建字第 0990533713 號函。
- 二、按非屬農舍坐落之配合耕地，若變更為其他使用分區，得依其變更後之土地使用分區管制規定申請建築，不受原農舍之配合耕地套繪之限制，本署 95 年 2 月 8 日營署中城字第 0953500623 號函（註一）已有明示。
- 三、案經分別轉據行政院農業委員會 99 年 9 月 15 日農授水保字第 0990157159 號函表示：農業發展條例第 18 條規定：「已申請興建農舍之『農業用地』不得重複申請。」復依農業用地興建農舍辦法第 9 條規定：「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。」以註記列管。本案農業用地經都市計畫變更為其他使用分區（如住宅區），已非屬農業用地，逕為塗銷配合耕地之地籍套繪註記，並另依建築法等相關規定，檢討辦理使用執照變更等事宜，本會無意見。又本部地政司 99 年 8 月 31 日地司（7）發字第 0990003095 號書函說明：「查依本部 90 年 10 月 12 日台內中地字第 9083467 號令（註二）釋，直轄市、縣（市）建築主管機關應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。是該註記之塗銷亦應由直轄市、縣（市）建築主管機關造具清冊函送土地所在地之地政機關辦理塗銷註記登記，尚不宜由地政機關逕為辦理該註記塗銷登記。」
- 四、是本案領有位於都市計畫內農業區之農舍使用執照，部分配合耕地面積因都市計畫變更為其他使用分區（住宅）且其產權已移轉至第三人，擬申請塗銷農舍部分配合耕地之地籍套繪乙節，得依本部地政司前開書函說明造具清冊函送土地所在地之地政機關辦理塗銷註記登記，至原領有使用執照之農舍有申請建造行為時，應併同檢討其基地範圍之調整變更。

※註一：95.02.08.營署中城字第 0953500623 號詳本章第三節解函。

※註二：90.10.12.台 90 內中地字第 9083467 號詳本章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 99.12.27.營署建管字第 0990079931 號

主旨：有關已興建農舍之農業用地，擬變更原提供該筆興建農舍配合耕地，該交換土地取得時間有無限制疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 99 年 11 月 22 日府建管字第 0990161211 號函。
- 二、本部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990807865 號函（註）示略以：「…該（農業發展）條例修正前，依原『臺灣省申請自用農舍補充注意事項』規定，以 10 公里範圍內之耕地合併申請興建農舍領得使用執照之案件，…其申請農舍原使用執照內附加註記之配合耕地地號之變更，…得依該農舍申請興建當時之法令依據及許可條件，以及現行申請變更使用執照程序，以其 10 公里範圍內之耕地檢討辦理，…」申請交換變更原使用執照套繪管制之配合耕地，該擬變更之土地尚無取得時間之限制。

※註：99.09.21.內授營建管字第 0990807865 號詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 101.09.05.營署建管字第 1010051851 號

主旨：有關自用農舍擬辦理多餘農地解除套繪，因農舍坐落農地未達 0.25 公頃，是否可依農業發展條例修法前取得農地規定辦理農地釋出乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 7 月 9 日中市都管字第 1010085286 號函。
- 二、案經轉據行政院農業委員會 101 年 8 月 9 日農授水保字第 1010118625 號（附件）函示略以：「農業用地允許興建農舍，係為協助農業經營之目的，且該農業用地興建農舍後，仍需保留一定比例維持農業生產，本會於歷次農業用地興建農舍辦法修法工作會議中亦表明興建農舍後之農業用地，得辦理解除套繪註記之原則，應符合最小農業經營合理規模，若未符合農舍與農業經營面積 1 比 9 比例，且達 0.25 公頃以上，不應同意解除套繪管制之立場。」有關農舍與農業經營面積符合 1 比 9 比例，且扣除擬解除套繪之農業用地面積後仍達 0.25 公頃以上者，得申請解除套繪管制之規定，業納入農業用地興建農舍辦法修正草案中予以規範，俟修正發布施行後自應依照辦理，在未發布施行前仍請本於權責核處。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 101.08.09.農授水保字第 1010118625 號

主旨：有關自用農舍擬辦理多餘農地解除套繪，因農舍坐落農地未達 0.25 公頃，是否可辦理解除套繪一案，本會意見復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署 101 年 7 月 19 日營署建管字第 1010044493 號函。
- 二、農業用地允許興建農舍，係為協助農業經營之目的，且該農業用地興建農舍後，仍需保留一定比例維持農業生產，本會



於歷次農業用地興建農舍辦法修法工作會議中亦表明興建農舍後之農業用地，得辦理解除套繪註記之原則，應符合最小農業經營合理規模，若未符合農舍與農業經營面積一比九比例，且達 0.25 公頃以上，不應同意解除套繪管制之立場。

三、至本案貴署是否考量逕以通函方式辦理，本會無意見。

**內政部營建署函** 102.10.07.營署建管字第 1020060633 號

主旨：有關農業發展條例修正前或後取得之土地解套繪是否有所差異乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 102 年 9 月 9 日桃工使字第 1020062101 號函。
- 二、農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定：「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：…三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。」係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，是不論取得農業用地時點在本條例修正前、後，申請興建農舍時點在本辦法修正前、後，均應依本辦法第 12 條規定檢討辦理。

**內政部函** 102.12.24.台內營字第 1020813101 號

主旨：有關農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割者，其辦理解除套繪事宜 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳行政院農業委員會 102 年 11 月 26 日農水保字第 1020229253 號函辦理，並復臺中市政府 102 年 10 月 28 日府授地測一字第 1020204981 號函及 102 年 10 月 31 日立法委員楊○○國會辦公室交辦案件。
- 二、按農業發展條例第 3 條第 10 款規定：「農業用地：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……。」同條例施行細則第 2 條並訂有農業用地之法律依據及範圍，次按本部 102 年 7 月 1 日修正農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地……未經解除套繪管制不得辦理分割。」同辦法第 12 條第 3 項規定：「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」另據行政院農業委員會前揭 102 年 11 月 26 日函說明二就該條第 3 項第 3 款所釋：「其立法目的在於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，應不小於 0.25 公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地再不當細分，影響農業用地使用管制及農業生產效率」，合先敘明。
- 三、本案經查中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民

聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」上開農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項之規定，屬中央法規標準法第 18 條但書所稱禁止所聲請之事項，是上開辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割者，不適用中央法規標準法第 18 條但書之規定，即仍應依現行該辦法第 12 條規定辦理。

- 四、另依據農業發展條例第 3 條第 11 款規定：「耕地：指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。」同條例第 16 條並訂有耕地分割之規定，依據行政院農業委員會前揭 102 年 11 月 26 日函說明三所釋：「查農業發展條例（以下簡稱本條例）第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本條例第 16 條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，惟仍須受本條例第 18 條第 4 項規定限制，即已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制……。」上開農業發展條例所稱「農業用地」與「耕地」尚有不同，是已興建農舍之耕地雖依農業發展條例第 16 條辦理分割後，其解除套繪管制事項仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理。
- 五、副本抄送本部地政司，已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條辦理分割之案件，請地政機關於土地登記簿上註記原套繪管制事項，以免缺漏造成公私兩損。

**內政部營建署函** 103.01.07.營署建管字第 1020088306 號

主旨：有關貴公司函為現有農舍擬變更原提供該筆興建農舍配合耕地適法性疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 102 年 12 月 27 日農授水保字第 1020243126 號函（如附件）辦理，並復貴公司 102 年 10 月 17 日興生字第 210210039 號函。
- 二、本案據行政院農業委員會前揭函說明二稱：「有關農舍坐落農業用地及其農舍之併同移轉對象資格條件，本會 95 年 12 月 27 日農企字第 0950172203 號函已明定應為無自用農舍之現耕農或農民身分，而依農業發展條例第 3 條第 3 款規定，農民係指直接從事農業生產之自然人；另本會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函重申農舍承受人資格應符合無自用農舍條件，爰農舍移轉對象須依上述二號函規定辦理。」依據行政院農業委員會前揭函示，貴公司尚不符農舍坐落農業用地及其農舍之併同移轉對象資格條件。
- 三、有關已申請興建農舍領有使用執照之農業用地申請解除套繪管制事宜，農業用地興建農舍辦法第 12 條已有明文規定，次按農業發展條例修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，以 10 公里範圍內之耕地合併申請興建農舍領得使用執照之案件，其配合耕地辦理解除套繪事宜，本部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990807865 號函（註）已有明示，並據行政院農業委員會前揭函說明三表示無意見，併予敘明。

※註：99.09.21.內授營建管字第0990807865號詳本章第三節解釋函。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 102.12.27.農授水保字第1020243126號

主旨：有關貴署轉現有農舍你變更原提供該筆興建農舍配合耕地適法性疑義案，本會意見如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴署102年12月12日營署建管字第1020076287號函。
- 二、有關農舍坐落農業用地及其農舍之併同移轉對象資格條件，本會95年12月27日農企字第0950172203號函已明定應為無自用農舍之現耕農或農民身分，而依農業發展條例第3條第3款規定，農民係指直接從事農業生產之自然人；另本會96年3月14日農授水保字第0961848173號函(註)重申農舍承受人資格應符合無自用農舍條件，爰農舍移轉對象須依上述二號函規定辦理。
- 三、至本會102年11月13日農授水保字第1020237430號函所稱「有關變更配合耕地一節，本會認為倘配合興建農舍之農業用地得予以取代，例如興建集村農舍之情形者，將產生相關土地管理與權利義務劃分之疑義，不可不慎。」一節，係就醫農業用地興建農舍辦法申請興建集村農舍之案件，認不應變更其配合耕地，惟如屬農業發展條例89年修正前依「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，以10公里範圍內之耕地合併申請興建農舍領得使用執照之案件，本會前開函說明三已表示本會無意見，併予敘明。

※註：96.03.14.農授水保字第0961848173號詳第四章第四節解釋函。

**內政部營建署函** 103.02.07.營署建管字第1030006526號

主旨：有關領有使用執照農舍之農業用地，申請解除套繪相關疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府103年1月24日屏府城管字第10302500700號函。
- 二、農業用地興建農舍辦法第12條第3項規定：「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：……二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。……」是非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地，自得依上開規定辦理解除套繪，至農舍坐落之農業用地，尚無規定須檢討「農業用地面積0.25公頃限制」、「農舍用地面積不得超過農業用地面積之10%」及「供農業生產使用部分之農業經營用地面積不得低於農業用地面積90%」。

**內政部營建署函** 103.02.20.營署建管字第1032902616號

主旨：檢送本署103年2月11日召開研商農業用地興建農舍辦法第12條有關套繪管制執行程序會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署103年1月28日營署建管字第1032901401號開會通知單續辦。

**內政部營建署函** 103.02.12.營署建管字第 1030005034 號

主旨：關於領有使用執照之農作產銷設施（農產品加工室）經廢止容許使用，後經取得興建農舍資格審查許可，得否循變更使用執照程序申請變更為農舍使用1案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳行政院農業委員會 103 年 1 月 20 日農授水保字第 1020240001 號函及貴局 102 年 11 月 8 日高市工務建字第 10238360000 號函辦理。
- 二、案據行政院農業委員會 102 年 7 月 31 日農授水保字第 1020222094 號函及前揭號函示，略以：「農舍與農業設施之性質不同，所依據之法令規範及管制規定亦不同，不宜逕行互為變更使用。爰農業設施擬變更為農舍，仍應依農業用地興建農舍辦法重新申請辦理，並廢止原農業設施容許使用同意書。」是以，本案所詢旨揭情節不得以變更使用執照程序為之。

<<會議記錄>>

案由一：有關農業發展條例89年修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以10公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件，其超出規定比例部分之農業用地辦理解除套繪，得否免經其他土地所有權人之同意1案，提請討論。

說明：

- 一、按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 12 條第 3 項及第 4 項分別規定：「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：……三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」、「前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，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。」另按「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地辦理解除套繪事宜，不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得依上開農業用地興建農舍辦法規定，提出申請變更使用執照解除套繪管制。」本署 102 年 12 月 12 日營署建管字第 1022924201 號函已有明示。
- 二、卷查農業發展條例（以下簡稱本條例）89 年修正前，「原提供興建農舍之配合耕地之檢討，得依該農舍申請興建當時之法令依據及許可條件，以及現行申請變更使用執照程序，以其 10 公里範圍內之耕地檢討辦理，如經檢討得解除後之原配合耕地，仍應依現行農業發展條例規定利用管理。」為本部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990807865 號函所明示，次按本署 101 年 9 月 20 日營署建管字第 1010055419 號函說明三所釋：「前以 10 公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍或因農地重劃分割等致無法合併為一筆者，得以農舍及其符合規定比例之多筆農地套繪列管；其餘超出規定比例之農地，得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。」
- 三、案據桃園縣中壢市公所 103 年 1 月 23 日中市都字第

1030006485 號函及 103 年 1 月 3 日中市都字第 1030000819 號函稱，有關本條例 89 年修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以 10 公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件，其超出規定比例部分之農業用地辦理解除套繪，應否檢附其他土地所有權人之同意書等情，請桃園縣中壢市公所具體說明個案情形及研提處理意見。

擬辦：作業單位擬辦意見如下，是否妥適，提請討論。

- 一、依本辦法第 12 條第 3 項及第 4 項規定意旨及本部上開 99 年 9 月 21 日、本署上開 101 年 9 月 20 日及 102 年 12 月 12 日函釋，有關本條例 89 年修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以 10 公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於 0.25 公頃，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，且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得提出申請變更使用執照解除套繪管制。
- 二、另查以 10 公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍領得使用執照後，因農地移轉不同人所有，申請農地解除套繪列管 1 節，依本署 101 年 9 月 20 日營署建管字第 1010056614 號函（註）說明二所釋「農舍及其符合規定比例農地之所有權人仍應相同」，併予敘明。

決議：

- 一、查本署 101 年 9 月 20 日營署建管字第 1010056614 號函（註）說明二所釋「農舍及其符合規定比例農地之所有權人仍應相同」，係依據本條例第 18 條第 4 項「農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人」規定所為之函示。鑑於本條例 89 年修正後第 18 條第 4 項始明定：「農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人」，爰本條例 89 年修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以 10 公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件，尚無農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人之限制；另本條例第 18 條第 4 項係對於「農舍起造人」之規定，與已興建農舍之「農舍所有權人」性質不同，且本案係於本條例 89 年修正前已興建成之農舍，並無農舍起造行為，故本署上開 101 年 9 月 20 日函似無繼續適用之必要，請業務單位另案檢討修正或廢止。
- 二、依據本部法規委員會表示，本辦法第 12 條第 3 項第 3 款、第 4 項規定，係以「該農業用地」及「該筆農業用地」達 0.25 公頃始得解除套繪管制；另查本署 102 年 10 月 7 日營署建管字第 1020060633 號函說明二略以，本辦法第 12 條第 3 項規定，係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，是不論取得農業用地時點在本條例修正前、後，申請興建農舍時點在本辦法修正前、後，均應依本辦法第 12 條規定辦理。卷查本署擬辦一略以，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之「多筆」農業用地面積合計大於 0.25 公頃，其餘超出規定比例部分之農業用地得解除套繪，與本辦法第 12 條第 3 項第 3 款、第 4 項法規文義是否相符？又與本

署前揭 102 年 10 月 7 日函釋意旨論理是否一致？請本署釐清、再酌。

- 三、綜上，本案原則上依擬辦一：「依本辦法第 12 條第 3 項及第 4 項規定意旨及本部上開 99 年 9 月 21 日、本署上開 101 年 9 月 20 日及 102 年 12 月 12 日函釋，有關本條例 89 年修正前，依原『臺灣省申請自用農舍補充注意事項』規定以 10 公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於 0.25 公頃，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，且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得提出申請變更使用執照解除套繪管制。」辦理，請業務單位簽辦部令報部核定，部令內容應將本部法規委員會意見納入說明，併同陳報檢討修正或廢止本署前揭 101 年 9 月 20 日函。

案由二：如何落實執行農業用地興建農舍辦法第 12 條第 1 項規定 1 案，提請討論。

說明：

- 一、按本條例第 18 條第 4 項規定：「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；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」次按本辦法第 12 條第 1 項規定：「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。」本部分別於 95 年 6 月 6 日、95 年 12 月 11 日、99 年 10 月 28 日、100 年 2 月 25 日、102 年 7 月 5 日及 102 年 10 月 30 日等多次函請各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關，確實依本條例第 18 條第 4 項及本辦法第 12 條規定，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關辦理註記事宜，並加速回溯清查及辦理本條例 89 年修正實施前或後，未即於土地登記簿上註記之案件，遇有民眾查詢時，請各地方政府主管建築及地政機關確實積極協助查明，如係主管機關未經查明而提供民眾錯誤資訊致權益受損者，涉及損害賠償責任仍應依法辦理。另據本部 103 年 1 月 17 日內授中辦地字第 1036650052 號函檢送「研商有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法規定辦理註記及執行事宜」會議紀錄案由一決議三所載：「為加速落實管制，請營建署行文督促直轄市、縣（市）主管建築機關儘速依本部 102 年 10 月 30 日令釋一（三）1、規定清查已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關辦理相關註記登記，以利後續管制。」爰請各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關儘速清查本條例 89 年修正實施前或後已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關辦理相關註記登記，以利後續管制，如造成民眾錯誤資訊致權益受損者，涉及損害賠償責任仍應依法辦理。

- 二、案據立法委員潘孟安委員國會辦公室 103 年 1 月 15 日（103）潘五字第 20140115-1 號函說明二及三載明，因土地

騰本未即時註記「已提供興建農舍」資訊，致使購買該土地之民眾權益受損，請本署儘速函詢各縣市政府相關單位有關農地未即時註記「已提供興建農舍」資訊，致使購買該土地之民眾權益受損類似案件處置情形。爰就下列事項請各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關表示意見：

- (一) 轄內有無類似案件及其處置情形為何？並請花蓮縣政府提出本案處置方式。
- (二) 另為避免發生類似情形，除依本部前揭函示清查已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關辦理相關註記登記辦理外，有無其他策進作為，併請討論。

決議：

- 一、請各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關儘速清查本條例 89 年修正實施前或後已核准興建農舍之農業用地，造具清冊囑託地政機關辦理相關註記登記，以利後續管制，並依據本部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令落實辦理，如造成民眾錯誤資訊致權益受損者，涉及損害賠償責任仍應依法辦理。
- 二、除花蓮縣政府外，經與會直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關表示，轄內尚無因農地未即時註記「已提供興建農舍」資訊，致使購買該土地之民眾權益受損類似案件，請花蓮縣政府就轄內個案妥適處理。
- 三、依據建築法第 27 條規定：「非縣（局）政府所在地之鄉、鎮，適用本法之地區，非供公眾使用之建築物或雜項工作物，得委由鄉、鎮（縣轄市）公所依規定核發執照。鄉、鎮（縣轄市）公所核發執照，應每半年彙報縣（局）政府備案。」是各縣政府委由鄉、鎮（縣轄市）公所核發執照時，請依上開規定要求鄉、鎮（縣轄市）公所每半年將所核發之執照彙報縣政府備案。

案由三：農業發展條例修正前取得並提供興建之農業用地辦理解除套繪，該農業用地面積是否仍應達 0.25 公頃以上 1 案，提請討論。

說明：

- 一、按本辦法第 12 條第 3 項規定：「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：……三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」有關自用農舍擬辦理多餘農地解除套繪，因農舍坐落農地未達 0.25 公頃，是否可依本條例修正前取得農地規定辦理農地釋出 1 案，前經行政院農業委員會 101 年 8 月 9 日農授水保字第 1010118625 號函示略以：「農業用地允許興建農舍，係為協助農業經營之目的，且該農業用地興建農舍後，仍需保留一定比例維持農業生產，本會於歷次農業用地興建農舍辦法修法工作會議中亦表明興建農舍後之農業用地，得辦理解除套繪註記之原則，應符合最小農業經營合理規模，若未符合農舍與農業經營面積 1 比 9 比例，且達 0.25 公頃以上，不應同意解除套繪管制之立場。」另有 89 年本條例修法前依「臺灣省申

請自用農舍補充注意事項」規定以 10 公里範圍內之都市計畫地區農業區或非都市土地耕地提出申請興建農舍案件，其辦理解除套繪註記之執行疑義案，據行政院農業委員會水土保持局 102 年 3 月 14 日水保農字第 1020207279 號函示：「10 公里範圍內之都市計畫地區農業區或非都市土地耕地提出申請興建農舍案件，其辦理解除套繪註記之原則建議參考修法方向辦理。」本署爰以 102 年 10 月 7 日營署建管字第 1020060633 號函示：「農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定……係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，是不論取得農業用地時點在本條例修正前、後，申請興建農舍時點在本辦法修正前、後，均應依本辦法第 12 條規定檢討辦理。」

- 二、案據立法委員潘孟安委員國會辦公室前揭函說明二稱，「農發條例修改前已提供興建農舍之農地，經土地分割後須適用新法農地面積最低 0.25 公頃標準，抑或僅需符合舊制農舍與農業用地面積比例 1:9 標準。」是以，本條例修正前取得並提供興建之農業用地辦理解除套繪，該農業用地面積是否仍應依本辦法第 12 條第 3 項第 3 款規定達 0.25 公頃以上，請行政院農業委員會表示意見，併請討論。

決議：

- 一、依據行政院農業委員會與會代表意見，按 102 年 7 月 1 日發布施行之本辦法第 12 條說明欄已載明，本條例 89 年修正施行前或後「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 0.25 公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地已大於 0.25 公頃或不足 0.25 公頃者，再不當細分申請解除套繪，影響農業用地使用管制及農業生產效率。」且該會水土保持局 102 年 3 月 14 日水保農字第 1020207279 號函示：「10 公里範圍內之都市計畫地區農業區或非都市土地耕地提出申請興建農舍案件，其辦理解除套繪註記之原則建議參考修法方向辦理。」又本條例 89 年修正前取得農業用地或離島地區興建農舍，本條例及本辦法均無規定該筆農業用地面積應達 0.25 公頃以上，惟其辦理解除套繪時，該農業用地面積仍應依本辦法第 12 條規定達 0.25 公頃以上。
- 二、本案因事涉農業土地利用政策及目的事業主管機關權責，本署原則尊重行政院農業委員會上開意見，並仍請依照辦理。

※註：101.09.20.營署建管字第 1010056614 號詳附錄一。

**內政部營建署函** 103.03.06.營署建管字第 1030011157 號

主旨：有關已興建農舍之農業用地，擬變更原提供該筆興建農舍配合耕地，該交換土地之使用分區及使用地類別是否應與原配合耕地相同或有無限制疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 103 年 2 月 19 日府建管字第 1030021716 號函。
- 二、本部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990807865 號（註）函示略以：「……該條例（農業發展條例）修正前，依原『臺灣省申請自用農舍補充注意事項』規定，以 10 公里範圍內之耕地合併申請興建農舍領得使用執照之案件……其申請農



舍原使用執照內附加註記之配合耕地地號之變更……得依該農舍申請興建當時之法令依據及許可條件，以及現行申請變更使用執照程序，以其 10 公里範圍內之耕地檢討辦理……。」是申請交換變更原使用執照套繪管制之配合耕地，該擬變更土地之使用分區及使用地類別，自應依該農舍申請興建當時之法令依據及許可條件辦理。

※註：99.09.21.內授營建管字第0990807865號詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 103.04.11.營署建管字第1030021728號

主旨：有關貴市大雅區西村路○-○號領得使用執照在案之農業設施（○○育苗中心），是否適用農業用地興建農舍辦法第12條解除套繪管制規定疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 103 年 4 月 3 日中市都管字第 1030055073 號函。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定：「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，並不適用於已興建農業設施之農業用地。

**內政部營建署函** 103.04.29.台內營字第1030804511號

主旨：有關已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割1案，復請查照。

說明：

- 一、依據屏東縣、政府 103 年 3 月 3 日屏府地測字第 10304418 300 號、臺中市政府地政局 103 年 2 月 25 日中市地籍一字第 1030006565 號及高雄市政府地政局 103 年 1 月 13 日高市地政測字第 10330145700 號函辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項、第 3 項及第 4 項分別規定：「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。」、「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」、「前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，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。」先予敘明。

三、次查本部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函說明二所示：「按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51 年台上字第 2641 號判例可稽。...」爰已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施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，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。

**內政部令** 103.07.01.台內營字第 10308065722 號

有關農業發展條例八十九年修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以十公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於零點二五公頃，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，且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得提出申請變更使用執照解除套繪管制，自即日起生效。

**內政部函** 103.07.01.台內營字第 10308065722 號

主旨：停止適用本部營建署 101 年 9 月 20 日營署建管字第 1010056614 號函（註一）說明二所釋：「『若該使用執照之部分土地，非屬申請人所有，自應檢附該部分土地所有權人之同意書』，本署 93 年 11 月 17 日營署建管字第 0930070842 號函（註二）釋有案。本案 80 年間以 10 公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍取得使用執照後，因農地移轉不同人所有，申請農地解除套繪列管乙節，仍應檢討符合前開農業發展條例第 18 條第 4 項規定，亦即農舍及其符合規定比例農地之所有權人仍應相同，其餘超出規定比例之農地，使得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。」及 93 年 11 月 17 日營署建管字第 0930070842 號函（註二）說明二所釋：「本案已領使用執照之農舍，依上開規定申請變更使用執照時，若該使用執照之部分土地，非屬申請人所有，自應檢附該部分土地所有權人之同意書。」自即日起生效，請查照轉知。

說明：依據本部營建署 103 年 2 月 20 日營署建管字第 1032902616 號函（註三）載研商農業用地興建農舍辦法第 12 條有關套繪管制執行程序會議案由一決議，及本部 103 年 7 月 1 日台內營字第 103806572 號令（註四）辦理。

※註一：101.09.20.營署建管字第 1010056614 號詳附錄一。

※註二：93.11.17.營署建管字第 0930070842 號詳附錄一。

※註三：103.02.20.營署建管字第 1032902616 號詳本章節解釋函。

※註四：103.07.01.台內營字第 1030806572 號詳本章節解釋函。

**內政部營建署書函** 103.08.04.營署建管字第1032913827號

主旨：有關農業用地興建農舍辦法第12條解除套繪管制疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據奉交下臺端103年7月25日請示書辦理。
- 二、依據本部103年7月1日台內營字第1030806572號(註)令示：「有關農業發展條例89年修正前，依原『臺灣省申請自用農舍補充注意事項』規定以10公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於0.25公頃，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，且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得提出申請變更使用執照解除套繪管制，自即日生效。」並無規定已興建農舍之農業用地辦理解除套繪時之先後申請順序，且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得提出申請變更使用執照解除套繪管制，至本案申請解除套繪管制因涉個案事實認定，請檢具具體資料圖說，逕向當地主管建築機關洽詢。

※註：103.07.01.台內營字第10308065722號詳本章節解釋函。

**內政部函** 103.10.30.台內營字第1030812392號

主旨：有關已興建農舍領有使用執照之2筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，尚無涉及解除套繪管制事宜，依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整1案，請查照。

說明：

- 一、依據南投縣政府103年9月10日府建管字第1030148546號函辦理。
- 二、農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定：「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。」其立法目的在於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。先予敘明。
- 三、旨揭農業用地因興建農舍，致登記機關依農業用地興建農舍辦法第12條規定，於登記簿註記相關資訊在案，現土地所有權人為基地完整性，依地政法令規定申辦界址調整複丈與登記，因調整前後面積未增減，亦未涉上開農舍坐落位置或基地號變更，爰於辦理界址調整時，登記機關尚無需配合登錄或變更註記登記之情形。故有關已興建農舍領有使用執照之2筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農

業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，亦無涉及解除套繪管制事宜，依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍。

**內政部函** 104.01.06.台內營字第1030814749號

主旨：有關已領得農舍建造執照施工中之農業用地，得否再與相鄰自有農業用地互為合併調整疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局103年11月28日水保農字第1031826957號函（如附件）辦理，並復貴局103年10月30日中市都建字第1030180921號函。
- 二、農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第12條第2項規定：「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。」其立法目的在於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。先予敘明。
- 三、按本部103年10月30日台內營字第1030812392號函示（註）：「有關已興建農舍領有使用執照之2筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，亦無涉及解除套繪管制事宜，依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整」，經參酌本部前揭函意旨，旨揭已領得農舍建造執照施工中之農業用地，倘與自有農業用地互為合併調整後，農業用地面積、農舍用地面積及農業經營用地面積等仍符合本辦法規定，且未變更農舍坐落位置或基地地號，亦無涉及解除套繪管制事宜，如符合地政法令規定，自得依地政法令逕向地政機關辦理土地合併、分割複丈及登記事宜，不因合併分割後面積互有增減而受限，並於合併調整後，依變更設計程序配合調整套繪管制範圍。
- 四、另按行政院農業委員會水土保持局前揭103年11月28日函說明二稱：「本案農舍尚在興建中，若農舍坐落之該筆農業用地得與鄰地進行分割合併，其所依循之審查許可條件已生變動，爰其農民資格自應依規定重新審認」，請據以依照辦理。

※註：103.10.30.台內營字第1030812392號詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 104.02.03.營署建管字第1040005706號

主旨：鹿安宮申請坐落於宜蘭縣冬山鄉水源段1037、1039、1038地號（農牧用地、交通用地）等3筆土地部分變更為特定目的事業用地、交通用地，其中水源段1039地號土地為領有農舍使用執照並已套繪管制之土地，有關部分土地擬辦理解除套繪管制疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 104 年 1 月 27 日府建管字第 1040015598 號函。
- 二、按農業發展條例第 3 條第 10 款規定：「農業用地：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……。」同條例施行細則第 2 條並訂有農業用地之法律依據及範圍。次按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地……未經解除套繪管制不得辦理分割。」同條第 3 項規定：「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」查本辦法第 12 條第 3 項第 1 款及第 2 款雖為農舍建築管理階段管制事項，惟其目的係為落實土地使用管理規定，即農舍坐落之農業用地或非屬農舍坐落之農業用地已依法變更為非農業用地，自得依變更後之土地使用分區管制規定據以管理，不受原農舍之農業用地套繪管制之限制。至土地使用管理階段，將農業用地變更為非農業用地應檢討之事項及條件，宜由土地使用管理機關考量。
- 三、另依據農業發展條例第 3 條第 11 款規定：「耕地：指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。」同條例第 16 條並定有耕地分割之規定，又依據行政院農業委員會 102 年 11 月 26 日農水保字第 1020229253 號函<<附件>>說明三所釋：「查農業發展條例第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本條例第 16 條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，惟仍須受本條例第 18 條第 4 項規定限制，即已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制……。」
- 四、案據貴府前揭函附本案已興建農舍之冬山鄉水源段 1039 地號土地登記第二類謄本所載，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，係屬耕地，涉及已興建農舍之農業用地辦理解除套繪及土地分割事宜，建議處理方式如下：
  - (一) 本案土地既屬耕地，得依行政院農業委員會前揭 102 年 11 月 26 日函釋，按農業發展條例第 16 條先行申請耕地分割，並依非都市土地使用管制規則申請使用地變更編定為特定目的事業用地、交通用地等非農業用地後，再依本辦法第 12 條第 3 項第 2 款規定辦理解除套繪。至本案是否合於上開條例第 16 條得辦理分割之條件，宜由行政院農業委員會表示意見。
  - (二) 另本案亦得先行依非都市土地使用管制規則申請將部分農牧用地變更編定為特定目的事業用地、交通用地等非農業用地後，再依本辦法第 12 條第 3 項第 1 款規定辦理解除套繪。
  - (三) 又本案如未變更為非農業用地，依本辦法第 12 條第 3 項第 3 款規定辦理解除套繪時，本署前於 103 年 2 月 11 日召會研商「農業發展條例修正前取得並提供興建之

農業用地辦理解除套繪，該農業用地面積是否仍應達 0.25 公頃以上」，會中行政院農業委員會表示，該農業用地面積仍應依本辦法第 12 條第 3 項第 3 款規定達 0.25 公頃以上，並經本署 103 年 2 月 20 日營署建管字第 1032902616 號函(註)作成會議結論在案，仍請據以辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 102.11.26.農水保字 1020229253 號

主旨：有關已興建農舍之耕地，依農業發展條例第 16 條規定辦理分割法令是用一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴部 102 年 8 月 28 日台內地字第 1020294514 號函及貴部營建署 102 年 10 月 11 日營署建管字第 1020063986 號函、102 年 10 月 14 日營署建管字第 1022921044 號函。
- 二、查農業用地興建農舍辦法(以下簡稱本法)第 12 條第 3 項規定：「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：...三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經壹變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」，其立法目的在於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，應不小於 0.25 公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地再不當細分，影響農業用地使用管制及農業生產效率，先予敘明。
- 三、次查農業發展條例(以下簡稱本條例)第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本條例第 16 條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，惟仍受本條例第 18 條第 4 項規定限制，即已申請興建農舍之同業用地不得重複申請，不得解除套繪管制，以上意見供參。

※註：103.2.20 營署建管字第 1032902616 號函詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 104.02.24.營署建管字第 1040009258 號

主旨：鹿安宮申請坐落於宜蘭縣冬山鄉水源段 1037、1039、1038 地號(農牧用地、交通用地)等 3 筆土地部分變更為特定目的事業用地、交通用地，其中水源段 1039 地號土地為領有農舍使用執照並已套繪管制之土地，有關部分土地擬辦理解除套繪管制疑義 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據本部 104 年 2 月 9 日內授中辦地字第 1041350463 號函(副本)辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法(以下簡稱本辦法)第 12 條第 3 項規定：「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」本署並以 104 年 2 月 3 日營署建管字第 1040005706 號函示(註)：「查本辦法第 12 條第 3 項第 1 款及第 2 款雖為農舍建築管理階

段管制事項，惟其目的係為落實土地使用管理規定，即農舍坐落之農業用地或非屬農舍坐落之農業用地已依法變更為非農業用地，自得依變更後之土地使用分區管制規定據以管理，不受原農舍之農業用地套繪管制之限制。至土地使用管理階段，將農業用地變更為非農業用地應檢討之事項及條件，宜由土地使用管理機關考量。」先予敘明。

- 三、查本辦法第 12 條第 3 項第 1 款及第 2 款係規定已興建農舍之農業用地辦理解除套繪管制之情形，即農舍坐落之農業用地或非屬農舍坐落之農業用地已依法變更為非農業用地，自得依上開規定辦理解除套繪，並無規定農業用地變更為非農業用地應檢討之事項及條件。至已興建農舍之農業用地辦理使用地變更編定為非農業用地時，是否應檢討農業經營用地面積不得低於農業用地面積 90%，因事涉非都市土地變更編定應檢討之事項及條件，係屬貴管，建請洽直轄市、縣（市）政府釐清實務執行情形後依法研處。

※註：104.2.3.營署建管字第 1040005706 號函詳本章第三節解釋函。

**內政部營建署書函** 104.09.25.營署建管字第 1040062682 號

主旨：臺灣高等法院臺中分院為 104 年度上字第 267 號分割共有物事件，函請查明有關已興建農舍之農業用地分割規定 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴司 104 年 9 月 18 日內地司字第 1040068618 號書函。
- 二、農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地……未經解除套繪管制不得辦理分割。」同條第 3 項及第 4 項訂有已興建農舍領有使用執照之農業用地辦理解除套繪管制之情形。查內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函(註)說明三已明示：「已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理……。」爰相關案件如經法院判決共有物分割確定者，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，不受前揭辦法第 12 條第 2 項未經解除套繪管制不得辦理分割之限制，惟其解除套繪管制事項，仍須依前揭辦法第 12 條第 3 項至第 4 項規定辦理。
- 三、另已興建農舍之農業用地經檢附法院確定判決書辦理分割之案件，建請地政機關於土地登記簿上註記原套繪管制事項，以免缺漏造成公私兩損。

※註：103.4.29 台內營字第 1030804511 號函詳本章第三節解釋函。

**內政部函** 105.01.04.營署建管字第 1040818875 號

主旨：有關農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地，得依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項第 1 款規定申請解除套繪管制，且不論提供興建該農舍之農業用地是否已變更為非農業用地，無須俟農舍變更為非農舍使用，亦得一併申請解除套繪管制，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 104 年 12 月 18 日農授水保農字第 1040736986 號、行政院農業委員會水土保持局 104 年 12 月 8 日水保農字第 1041890807 號及臺中市政府都市發展局 104 年 11 月 16 日中市都字第 1040192661 號函辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定：「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。……」其立法目的係為落實土地使用管理規定，即農舍坐落之農業用地已依法變更為非農業用地，自得依變更後之土地使用分區管制規定據以管理，不受原農舍之農業用地套繪管制之限制。
- 三、案據行政院農業委員會水土保持局前揭 104 年 12 月 8 日函說明二稱：「農業發展條例及其授權訂定之農業用地興建農舍辦法所規範者，係以農業土地上所興建之農舍為對象，至農業用地已變更為非農業用地者，自得申請解除套繪管制，提供興建該農舍之農業用地亦得一併申請解除套繪管制。」是以，農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地，自得依上開辦法第 12 條第 3 項第 1 款規定申請解除套繪管制，且不論提供興建該農舍之農業用地是否已變更為非農業用地，無須俟農舍變更為非農舍使用，亦得一併申請解除套繪管制。

**內政部函** 105.04.27.台內營字第 10508049062 號

主旨：有關本部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函所謂「判決共有物分割」，是否包括法院判決變賣分割（變賣共有物，以價金分配予各共有人）之情形在內 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院 105 年 1 月 4 日院欽民辛 103 上 599 字第 1050000051 號、104 年 7 月 22 日院欽民辛 103 上 599 字第 1040014739 號及 104 年 5 月 15 日院欽民辛 103 上 599 字第 1040009578 號函。
- 二、旨案前經本部函請法務部及行政院農業委員會表示意見，經法務部 104 年 12 月 3 日法律字第 10403514620 號函（附件一）說明三所示：「102 年 7 月 1 日修正農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項規定：『已申請興建農舍之農業用地，……未經解除套繪管制不得辦理分割。』係屬民法第 823 條第 1 項『除法令另有規定』之分割限制，共有人於此情形下，應不得請求分割共有物，且不因其請求分割之方式為協議分割或裁判分割而有不同。惟貴部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函說明三所述『已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割』，似未考量農舍辦法上開分割限制之規範意旨，恐有混淆『分割限制』與『分割效力』二者之虞……。」
- 三、次按行政院農業委員會 104 年 7 月 3 日農授水保字第 1040224073 號函（附件二）說明三載明：「經法院判決變賣共有物，以價金分配予各共有人，其已興建農舍之農業用地



似已發生移轉之效力，應有農業發展條例第 18 條第 2 項滿 5 年始得移轉及同條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉等規定之適用。」又行政院農業委員會前以 103 年 10 月 2 日農授水保字第 1031821075 號(附件三)及 103 年 2 月 24 日農授水保字第 1030203714 號函(附件四)表示，已興建農舍農業用地之共有農業用地辦理分割，應受本辦法第 12 條所規範。

- 四、是以，本部以 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令停止適用旨揭 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函(註)，並自 105 年 4 月 27 日生效，有關已興建農舍之農業用地辦理分割及解除套繪管制事宜，請依農業發展條例及本辦法相關規定辦理，以落實農業發展條例避免農業用地細分之立法政策。

※註：103.04.29 台內營字第 1030804511 號詳附錄一。

<<附件一>>

**法務部函** 104.12.03.法律字第 10403514620 號

主旨：有關貴部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函所謂「判決共有物分割」，是否包括法院判決變賣分割(變賣共有物，以償金分配予各共有人)之情形在內一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 104 年 6 月 24 日內授營建管字第 1040809999 號函。
- 二、按民法第 823 條第 1 項規定：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」就共有人共有物分割請求權，採分割自由原則，惟如法令另有規定限制共有物分割自由，或有該條項但書規定之例外情形，則共有人不得請求分割共有物。在無分割限制之前提下，共有人就其共有物分割請求權之行使，依民法第 824 條規定，請求分割之方式有二，一為協議分割，一為裁判分割，而法院為分割裁判時，得採原物分配、變價分配等多樣化之分割方法。又共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；所稱「效力發生時」，在協議分割不動產時，指於辦畢分割登記時；於裁判分割，則指在分割之形成判決確定時(民法第 824 條之 1 第 1 項及立法說明參照)。
- 三、查 102 年 7 月 1 日修正之農業用地興建農舍辦法(以下簡稱農舍辦法)第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地，...未經解除套繪管制不得辦理分割。」條屬民法第 823 條第 1 項「除法令另有規定」之分割限制，共有人於此情形下，應不得請求分割共有物，且不因其請求分割之方式為協議分割或裁判分割而有不同。惟貴部 103 年 4 月 29 日台內學字第 1030804511 號函(附件二)說明三所述「已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自符檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割」，似未考量農舍辦法上開分割限制之規範意旨，恐有混淆「分割限制」與「分割效力」二者之虞，建請先予釐清。
- 四、另所詢上開貴部 103 年 4 月 29 日函所謂「判決共有物分

割」，是否排除變賣分割(變賣共有物，以價金分自己予各共有人)之二情形乙節，按民法第 824 條所定裁判分割之方法具多樣性，除以原物分配於各共有人外，亦得將原物分配於部分共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。其中以原物為分配者，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；倘以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，亦得就共有物之一部分維持共有。揆諸前揭裁判分割方法多樣，非當然導致土地細分、產權複雜之結果，則變賣分割宜否一概認為在農舍辦法第 12 條第 2 項限制之列(最高法院 64 年台上字第 420 號判例意旨參照)、因涉及上開分割限制規範意旨之探求，宜由貴部本於權責審認之，或基於法律明確性原則之要求，作適度修訂。

<<附件二>>

**行政院農業委員會函** 104.07.03.農授水保字第 1040224073 號  
主旨：有關貴部函為 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函所謂「判決共有物分割」，是否包括法院判決變賣分割(變賣共有物，以價金分配予各共有人)之情形在內一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴部 104 年 6 月 24 日內授營建管字第 1040809999 號函。
- 二、有關已興建農舍之農業用地，經法院判決共有物分割，其與農業用地興建農舍辦法第 12 條之適用競令疑義，本會前以 103 年 10 月 2 日農授水保字第 1031821075 號(附件三)函復貴部，建請應函知各級法院，於審理是類案件時應注意相關規定有案。
- 三、至判決共有物分割是否包括法院判決變賣分割一節，若經法院判決變賣共有物，以價金分配予各共有人，其已興建農舍之農業用地似已發生移轉之效力，應有農業發展條例第 18 條第 2 項滿 5 年始得移轉及同條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉等規定之適用。

<<附件三>>

**行政院農業委員會函** 103.10.02.農授水保字第 1031821075 號  
主旨：有關貴署函為已興建農舍之共有農業用地，經鄉鎮市區公所調解成立或直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會調處確定者，得否逕向地政機關申請分割疑義案，復請查照。

說明：

- 一、依據本會水土保持局案陳貴署 103 年 9 月 4 日營署建管字第 1032915456 號函辦理。
- 二、有關已興建農舍之耕地，如符合農業發展條例第 16 條規定得辦理分割，惟仍須受同條例第 18 條第 4 項規定限制，內政部 102 年 12 月 6 日台內地字第 1020360708 號函釋有案，因此，除農業發展條例第 16 條有但書規定者外，其餘已興建農舍之共有農業用地若辦理分割，仍應受農業用地興建農舍辦法第 12 條所規範。
- 三、另查內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函說明三敘及已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確

定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割乙節，按其意當似經法院判決分割確定者，即不受農業用地興

<<附件四>>

**行政院農業委員會函** 103.02.24.農授水保字第1030203714號

主旨：有關已興建農舍之農業用地經法院判決分割確定辦理分割，得否不受農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定限制一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴部103年2月5日內授營建管字第10300740811號函。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第12條第2項意旨，係考量本辦法於102年7月1日修正前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，是以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之規定。爰旨案仍應符合本辦法第12條第2項規定，以利直轄市、縣(市)政府落實已興建農舍農業用地之管理。

**內政部營建署函** 105.06.24.營署綜字第1050036615號

主旨：有關農業用地興建農舍辦法第12條第3項規定疑義1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局105年6月15日水保農字第1050717290號函附台端105年6月11日申請函辦理。
- 二、內政部103年4月29日台內營字第1030804511號函業經105年4月27日台內營字第1050804906號令(如附件)停止適用；又該號令明文略以：「.....上開號令停止適用前，已興建農舍之農業用地，並經法院判決分割確定者，得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割；惟其套繪及解除套繪管制事項，仍應依本辦法第十二條第二項至第四項規定辦理。」故來函所詢經地方法院判決強制分割，是否得解除套繪管制，上開號令已有明示。
- 三、另按「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。」、「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。」農業用地興建農舍辦法(下稱辦法)第12條第3項及第4項定有明文，已興建農舍之農業用地解除套繪，應依上開規定辦理。至於本案是否符合本辦法第12條第3項第3款之情形，涉個案事實認定，如有疑義，請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

**內政部營建署函** 105.07.26.營署綜字第 1050043140 號

主旨：有關農業用地解除套繪管制疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依據內政部地政司 105 年 7 月 12 日內地司登字第 1051305345 號書函轉貴院 105 年 7 月 7 日院欽民周 104 上易 1283 字第 1050014180 號函辦理。
- 二、按「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：.....三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」、「前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，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。」農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項及第 4 項定有明文，故經套繪管制之農業用地，如符合上開規定之面積及比例，其超出規定比例部分之農業用地，自得申請解除套繪管制，且免經其他土地所有權人同意。惟不符合規定面積及比例者，其農業用地既經套繪管制，為避免重複申請興建農舍，縱土地所有權人變更，抑或經法院判決確認農舍所有權人對受套繪管制之農業用地使用權不存在，均非屬得逕予解除套繪管制之要件。

**內政部函** 105.08.01.內授營建管字第 1050811097 號

主旨：有關新北市淡水區興福寮段第 248 地號土地分割限制疑義 1 案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴所 105 年 7 月 28 日 (105) 明燕字第 105070 號函辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項及第 4 項規定：「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：.....三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。」、「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。」故農舍坐落之農業用地面積及比例如符合上開規定，其餘超出規定比例部分之農業用地，自得辦理解除套繪管制，免經其他土地所有權人同意。
- 三、另外，有關興建農舍之耕地如符合農業發展條例第 16 條規定，得否先分割或經由法院裁判分割後，始辦理解除套繪等事宜，涉農業發展條例規定，請逕向行政院農業委員會洽詢。

**內政部營建署函** 105.08.15.營署綜字第 1050044682 號

主旨：有關農舍坐落之農業用地擬依變更使用執照程序解除套繪管制，涉農業用地興建農舍辦法第 12 條第 4 項規定及變更

使用執照審核事項疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 105 年 7 月 19 日營陽環字第 1051002596 號函。
- 二、按「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。」、「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。」農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項及第 4 項分別定有明文，故已申請興建農舍之農業用地如為一筆土地，自非屬上開條文第 4 項之情形，故無該規定之適用。
- 三、至於來函提及是否須檢討農舍與其坐落用地併同移轉 1 節，涉農業發展條例第 18 條規定及土地登記事宜，如有疑義，請逕向行政院農業委員會或內政部地政司洽詢。

**內政部函** 106.01.13.內授營建管字第 1050089240 號

主旨：有關本部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號函就農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項所為之函示適法性疑義 1 案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴所 105 年 12 月 9 日(105)律函字 039 號函辦理。
- 二、關於旨揭號令停止適用 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函理由，本部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號函令有明文，合先敘明。
- 三、按 102 年 7 月 1 日本部會銜行政院農業委員會台內營字第 1020800524 號、農水保字第 1021865656 號令修正農業用地興建農舍辦法，該辦法第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍知農業用地，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。」，上開條文修正說明理由係為「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工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數比地號，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。」。

**內政部函** 108.05.13 內授營建管字第 1080806490 號

主旨：有關尚未辦妥繼承之土地，擬依「農業用地興建農舍辦法」第 12 條規定申請解除套繪，得否以全體繼承人代為申請 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端未具日期申請書。
- 二、按民法第 1147 條及第 1148 條第 1 項規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但

權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」，另按本部 89 年 9 月 15 日台內營字第 8985990 號函示略以：「按民法第 759 條所稱之『處分』，係指物權處分行為，亦即移轉或設定各種不動產物權而言，而不包括買賣或租賃等債權行為在內……。至本案建築基地所有權人死亡，以其全體繼承人為起造人申請建築，係就共同共有物為使用，屬公法上之法律行為，尚未發生物權之變動，與民法第 759 條所稱之『處分』，係屬物權處分行為，二者間尚屬有別。是建築基地繼承人於未辦畢繼承登記前申請建築，得出具除戶之戶籍登記簿、戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人之土地使用權同意書……，作為該建照之土地權利證明文件，據以申請建築。」又按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定：「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經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。」是農業用地土地所有人之繼承人，符合上開民法規定已承受被繼承人財產上之一切權利、義務者，依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定申請解除套繪，自得以全體繼承人身份提出申請，惟是否符合農業發展條例第 18 條規定，請逕向行政院農業委員會洽詢。本案如有個案解除套繪認定疑義，檢附具體書圖文件，逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

**內政部營建署函** 108.05.15 營署建管字第 1081072724 號

主旨：有關已興建農舍之農業用地土地所有權人已死亡，尚未辦理繼承登記前，得否由繼承人申請解除套繪，並辦理土地標示分割登記疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 108 年 1 月 30 日農企字第 1070253834 號函及內政部地政司 107 年 12 月 24 日內地司字第 1071357885 號函辦理，並復奉交下臺端 107 年 11 月 20 日華信昌(營)字第 1071120 號函。
- 二、按民法第 1147 條及第 1148 條第 1 項規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」，另按本部 89 年 9 月 15 日台內營字第 8985990 號函示略以：「按民法第 759 條所稱之『處分』，係指物權處分行為，亦即移轉或設定各種不動產物權而言，而不包括買賣或租賃等債權行為在內……。至本案建築基地所有權人死亡，以其全體繼承人為起造人申請建築，係就共同共有物為使用，屬公法上之法律行為，尚未發生物權之變動，與民法第 759 條所稱之『處分』，係屬物權處分行為，二者間尚屬有別。是建築基地繼承人於未辦畢繼承登記前申請建築，得出具除戶之戶籍登記簿、戶籍謄本、繼承系統表及

全體繼承人之土地使用權同意書.....，作為該建照之土地權利證明文件，據以申請建築。」又按農業用地興建農舍辦法第12條第3項規定：「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。」是農業用地土地所有人之繼承人，符合上開民法規定已承受被繼承人財產上之一切權利、義務者，依農業用地興建農舍辦法第12條第3項規定申請解除套繪，自得以全體繼承人身分提出申請。如有個案疑義，請檢附具體書圖文件，逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

三、至涉及土地標示分割登記1節，檢附行政院農業委員會上開108年1月30日函及內政部地政司上開107年12月24日函各1份供參。

**內政部函** 109.05.25 內授營建管字第1090809260號

主旨：有關貴府函為農舍興建時，原係坐落於甲、乙種建築用地或農業區建地目等基地，其套繪之農業用地得否無須俟農舍變更為非農舍使用，得申請解除套繪管制1案，復請查照。

說明：

- 一、依本部營建署案陳貴府都市發展局109年3月26日中市都管字第1090053280號函辦理。
- 二、按「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。」為農業用地興建農舍辦法第12條第3項第1款所明文，另本部105年1月4日內授營建管字第1040818875號函(註)係上開條文之釋示，如屬旨案情形，尚無前揭解除套繪管制規定之適用。
- 三、至於已興建農舍之農業用地套繪管制之目的，係為落實土地使用管理規定，故貴府所陳如農舍興建時即已坐落於甲、乙種建築用地或農業區建地目等基地，自得依該土地使用分區管制規定據以管理。現如經檢討符合土地使用管制及建築法等相關規定，提供興建農舍之農業用地無須俟農舍變更為非農舍使用，自得申請解除套繪管制。

※註：105.01.04內授營建管字第1040818875號函詳本章第三節解釋函。

## 第四節 其他法令規定

**內政部營建署函** 103.01.08. 營署建管字第1032900410號

主旨：有關申請核發補辦農舍建築執照之農業用地作農業使用證明書，其建築物性質及是否符合建築法令規定等相關疑義1案，檢送行政院農業委員會102年12月19日召開「研商未經申請建築許可即先行動工興建之農舍，為補申請建築執

照之農業用地作農業使用證明書核發事宜」會議紀錄1份，請參處。

說明：依據奉交下貴府102年12月10日屏府農企字第10277255100號函辦理。

<<會議記錄>>

案由：有關「未經申請建築許可即先行動工興建之農舍」如何認定及執行案，提請討論。

決議：

一、針對未申請建築許可即先行動工興建之農舍，違反土地及建築物使用管制之裁處依據，參依內政部意見辦理如下：

(一) 依內政部提供法務部98年2月26日法律自第0980003096號書函意旨，對於未經申請核准即先行興建或合法農舍有違規超薦情形者，自有依區域計畫法第21條及第22條，或依目的事業主管機關主管法令之罰則規定辦理之法據。又為利明確，本會水土保持局於102年7月12日以農水保字第1021865710號函說明，於農業用地上興建之構造物，倘未依農業用地興建農舍辦法申請核准，不得認定為農舍，並已函請內政部配合修正非都市土地使用管制規則第6條附表1有關「農舍及農舍附屬設施」細目之使用規定，增列「應屬依農業用地興建農舍辦法核准興建之農舍」之附帶條件。

(二) 關於未經許可擅自建造之建築物補辦建築執照時，依建築物第86條第1款規定處以建築物造價千分之50以下罰鍰，已有處罰之法據。另各直轄市、縣(市)政府之建築管理自治條例相關規定，補照須依申請當時有關法令規定檢討(如土地使用管制之容許使用項目、建蔽率、容積率，及建築法所定建築物構造、設施設備標準之規定)，且需由委託之專業團體提具結構安全鑑定證明文件，並視鑑定結果辦理建築物之結構補強，爰非所有補照案件均可符合上開許可要見取得建築執照。

二、考量前揭之農舍，仍有補申請建築執照，提供其合法化途徑之必要，又因各直轄市、縣(市)建築主管機關處理轄下之違章建築查報業務，對於農地上整棟違章建築，除坐落於禁限建地區外，多認屬得補辦建築許可程序之查報案件，爰為簡化流程，尚無須先行審認是否為違章建築性質，可採併案審查方式處理，故就農業用地作農業使用證明書(以下簡稱農用證明)之核發，其執行方式調整如下：

(一) 申請人於農用證明申請書勾選項目為辦理農業發展條例第18條「申請興建自用農舍」。

(二) 依「農業用地興建農舍辦法」第9條第2項第3款規定意旨，扣除農舍用地10%之面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積90%，爰就是否符合該90%之農業使用面積予以審認即可。

(三) 倘其他審查項目均符合規定，則可核發農用證明，並於該證明書之「其他欄」加註：



1. 證明書僅供申請補辦農舍建築執照使用。
  2. 該未經申請建築許可即先行動工興建之建築物，屬違反土地及建築物使用管制部分，另依區域計畫法、建築法及各直轄市、縣（市）建築管理自治條例等相關規定予以裁處。
- 三、針對前開執行事項之處理程序及認定原則，另通函各直轄市、縣（市）政府據以辦理。又為明確農用證明之使用，並利提醒申請人注意，農用證明之附註三文字，後續配合修正為「本證明書作為所勾列申辦用途文件之一，前開農業用地辦理減免稅賦者，應符合土地稅法、遺產及贈與稅法等相關規定；申請興建自用農舍者，其設置區位及資格條件，應符合農業用地興建農舍辦法等相關規定」。
- 四、另各直轄市、縣（市）政府提出依非都市土地使用管制規則第6條附表1規定，農舍之許可使用細目得作民宿使用，導致農舍管理及衍生之廢汙水如何處理等問題，是否宜檢討農舍之使用用途及相關管制規定，供本會水土保持局參考。

**內政部營建署函** 103.06.11.營署綜字第1032909727號

主旨：有關雲林縣政府函為農業用地興建農舍辦法第15條執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依據奉交下大會103年5月21日農授水保字第1030715166號函辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第2條規定：「依本條例第18條第1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…」，次按本辦法第15條修正說明：「第2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。」，先予敘明。
- 三、有關本辦法修正草案擬就興建農舍之農業用地與農舍未依規定使用，經通知改正、屆期未改正，情形嚴重者得廢止農舍建築物使用執照部分，前經行政院秘書長101年11月22日院臺農字第1010058617號函核復意見略以：「…本條例第18條第5項之授權範圍包括許可之撤銷或廢止事項，然就本辦法授權目的而論，此所稱之許可應係指興建農舍之許可，而非建築法中有關建築物之建造或使用執照之許可…」，併予敘明。
- 四、承上，本案雲林縣政府函詢本辦法第15條規定得廢止何種許可文件之執行疑義，依上開規定，應係指經直轄市、縣（市）主管機關核定之農民資格條件。

**內政部營建署函** 104.08.26.營署綜字第1042913397號

主旨：有關貴府函詢農業用地興建農舍辦法第15條所稱廢止許可疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會水土保持局104年7月27日水保農字第1041883684號函副本辦理。

- 二、按農業用地興建農舍辦法第 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。」有關農業主管單位依上開辦法廢止農民資格後，建築法並無規定應廢止該農舍使用執照之規定。至於非授予利益及授予利益之合法行政處分之廢止情形，行政程序法已有明定規定，本案得否依行政程序廢止使用執照，應由貴府審酌個案事宜，依行政程序法規定辦理。
- 三、另農舍未依規定使用經農業主管機關依上開辦法廢止農民資格後，該農舍是否拆除部分，貴府可以其違反土地使用管制規定依區域計畫法第 21 條處以罰鍰並限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀，或依都市計畫法第 79 條規定處以罰鍰並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。如仍未遵從者，得按次處罰並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

## 第七章 其他

### 第一節 有關無自用農舍證明規定

**內政部營建署函** 89.01.28.營署建字第 02116 號

主旨：關於領有使用執照之自用農舍，位於北宜高速公路頭城、蘇澳段平原線路權樁測設範圍內，因政府興辦道路工程須拆遷，擬予他地再行申建農舍，惟現申請「確無現有農舍證明」尚未能提出該道路主管機關或縣（市）政府之證明文件以為法定程序依據，是否能核發確無農舍證明乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部中部辦公室 89 年 1 月 13 日台 89 內中營字第 77B-8900434 號移文單轉貴府 89 年 1 月 5 日 89 府建管字第 141024 號函辦理。
- 二、按實施區域計畫地區建築管理辦法第 6 條規定申請建造農舍時，應檢附無自用農舍證明。本案似宜查明該農舍是否確係位於路權範圍且該部分用地已徵收，始得以「確無自用農舍」條件准予申請。

**內政部營建署函** 89.11.14.營署建管字第 48314 號

主旨：有關農地所有權人於戶籍地以外縣市之農地有自用農舍及搭蓋無申請許可之建築物，是否發給確無自用農舍證明書乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 89 年 9 月 19 日 89 屏府工建字第 149246 號函。
- 二、案經轉准行政院農業委員會 89 年 10 月 31 日（89）農輔字第 890154379 號函示：「查農業發展條例第 18 條第 1 項及第 3 項所謂『無自用農舍』，係指申請興建農舍之農業用地所有權人名下無自用農舍，如本案戶籍地以外縣市之農地有自用農舍，應不得發給無自用農舍證明書。」在案，應據以辦理。有關確無自用農舍證明之核發，應就起造人所有農地是否有農舍為否准依據，本案農地上搭蓋無申請許可之建築物或未經農業主管機關核准之家禽舍，如查明該建築物係作為農舍使用，屬程序違建，得發給確無自用農舍證明並飭申請人補辦申請建築手續。

**內政部函** 90.08.20.台 90 內營字第 9085030 號

主旨：有關農地所有權人於戶籍地以外縣市之農地有自用農舍，應不得發給無自用農舍證明書之執行乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 90 年 3 月 7 日（90）農輔字第 900110359 號函及財政部賦署 90 年 7 月 2 日台稅三發字第 0900454097 號函辦理，兼復台南縣政府 90 年 1 月 5 日 90 府工管字第 3080 號函、宜蘭縣政府 89 年 12 月 26 日 89 府建管字第 132207 號函。
- 二、「查農業發展條例第 18 條第 1 項及第 3 項所謂『無自用農舍』，應指申請興建農舍之農業用地所有權人名下無自用農

舍，故於戶籍地以外縣市之農地有自用農舍，自應不得發給無自用農舍證明書。」行政院農業委員會 89 年 10 月 31 日（89）農輔字第 890154379 號函及 90 年 3 月 7 日（90）農輔字第 900110359 號函分別已有明示。為查核農地所有權人於戶籍地以外縣市之農地確無自用農舍，另應由申請人檢具向稅捐稽徵機關申請之全國財產總歸戶查詢清單，其清單所列房屋之使用執照影本查核辦理。

**內政部令** 90.08.30.台 90 內營字第 9085174 號

有關農業發展條例第 18 條第 1 項及第 3 項所謂無自用農舍之執行，是否包含農地所有權人之配偶及未成年直系親屬亦應無自用農舍案，請依行政院農業委員會 90 年 1 月 3 日（90）農輔字第 890167715 號函（附件）辦理，本部 85 年 11 月 21 日台 85 內營字第 8506589 號函廢止（註）。

※註：85.11.21.台內營字第 8506589 號詳附錄一。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 90.01.03.農輔字第 890167715 號

主旨：有關高雄縣政府函為農業發展條例第 18 條第 1 項及第 3 項所謂無自用農舍之執行疑義，是否包含農地所有權人之配偶及未成年直系親屬亦應無自用農舍案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署 89 年 12 月 26 日 89 營署建管字第 86487 號函。
- 二、查「農業發展條例」第 18 條第 1 項規定：「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。」；同條文第 3 項規定：「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。」；同條文第四項規定：「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」。故本案依上揭法條規定，農舍起造人係指該農舍坐落土地之所有權人無自用農舍，應不包含其配偶及未成年直系親屬亦應無自用農舍。

**內政部營建署函** 95.07.11.營署建管字第 0952911196 號

主旨：為鄉鎮市公所執行無自用農舍證明查核之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 95 年 5 月 4 日府城建字第 0950030886 號函。
- 二、案據行政院農業委員會 95 年 5 月 30 日農授水保字第 0950126452 號函說明四略以：「有關既有農舍補申請建築執照案，如何認定是否無自用農舍乙節，建議可於審查房屋財產歸戶清單時，清冊無可認定為農舍之房屋，且經申請人檢具無自用農舍切結書，得以在證明文件中註記『除該筆補申請農舍建築執照之建築物外，無其他自用農舍』，予以認定。」，爰請參照上開號函示辦理。

**內政部營建署函** 99.11.15.營署綜字第 0992922142 號

主旨：檢送本署99年11月10日召開「屏東縣政府辦理都市計畫地區農業用地興建農舍涉及無自用農舍認定疑義」研商會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、有關實施建築管理前之建築物如何認定是否為「農舍」乙節，應請該建築物所有權人先辦理「建築物第一次登記」或補辦建築物「使用執照」，並於建物所有權狀或建築物使用執照用途欄註明用途，以釐清是否為「農舍」。
- 二、上開結論請作業單位另案函送行政院農業委員會，請該會併90年7月4日(90)農輔字第900050675號函(註)，會議決議附表一、審查項目、「四、申請人是否無自用農舍者？」、備註「(一)實施建築管理前農業用地上有合法房屋而無法提供建築物使用執照影本者即認定該房屋為農舍。」之執行情形卓處。

※註：90.07.04.農輔字第900050675號詳第四章第一節解釋函。

**內政部營建署函** 99.11.22.營署綜字第 0992922651 號

主旨：有關貴府辦理農業用地興建農舍涉及無自用農舍認定疑義案，本署意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部中部辦公室99年9月6日台內營字第0990807677號函轉貴府99年8月30日屏府農務字第0990199141號函辦理。
- 二、查有關本案涉及都市計畫農業區土地於都市計畫發布前已有建物，因無法提供建物謄本，致生該建物是否為農舍疑義，案經本署99年11月10日邀集相關單位會商，結論略以：「有關實施建築管理前之建築物如何認定是否為『農舍』乙節，應請該建築物所有權人先辦理『建築物第一次登記』或補辦建築物『使用執照』，並於建物所有權狀或建築物使用執照用途欄註明用途，以釐清是否為『農舍』。」(會議紀錄諒達)，上開疑義請貴府依上開結論卓處。

**內政部營建署函** 100.06.22.營署綜字第 1000034803 號

主旨：有關臺端函為「申請人無自用農舍者才可興建農舍，該項法令何時實施修正」案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端100年6月3日申請書。
- 二、有關「申請人無自用農舍者才可興建農舍」乙節，其相關法令制訂時間如下：
  - (一)「實施區域計畫地區建築管理辦法」於66年1月19日制訂第6條第1項第2款規定：「無自用農舍證明。」
  - (二)「農業發展條例」於89年1月26日修訂第18條第1項與第3項規定：「無自用農舍而需興建者。」
  - (三)「農業用地興建農舍辦法」於90年4月26日訂定第3條第1項第4款規定：「申請人無自用農舍者。」

## 第二節 有關免申請建築執照規定

**內政部令** 90.04.23.台 90 內營字第 9083323 號

為協助農民於農業用地上興建農業、林業、畜牧及養殖等設施，以適應實際需求，經農業主管機關認定係屬農業用地上與農業經營不可分離之農業（含林業、畜牧及養殖等）必要設施，且其面積在45平方公尺以下，僅供作堆放肥料、飼料、農機具等使用者，得認為非屬建築法第4條所稱之建築物，免申請建築執照。

**內政部營建署函** 91.04.01.營署建管字第 0910013048 號

主旨：關於依實施區域計畫地區建築管理辦法規定申請建造自用農舍得免由建築師設計、監造或營造業承造，惟某市公所要求起造人依台灣省建築管理規則第11條第1項第3款第3目規定提出結構計算書及鋼筋無輻射污染證明、氯離子含量檢測報告等文件，是否有違上開辦法規定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 91 年 3 月 4 日（91）處台調壹字第 0910802586 號函。
- 二、查建築法第 30 條及第 32 條第 1 項第 6 款規定，申請建造執照應檢附直轄市、縣（市）主管建築機關規定之必要結構計算書。本部 84 年 10 月 18 日台八四內營字第 8480533 號函修訂之「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」第四點、第五點（註一）規定，施工中建築物應檢測混凝土氯離子含量，並檢附氯離子含量檢測報告單及混凝土業者品質保證書送當地主管建築機關備查。另依行政院原子能委員會訂定之「輻射污染建築物事件防範及處理辦法」第 5 條第 1 項（註二）規定，施工中建築物所使用之鋼筋或鋼骨，應依建築法規定指定承造人會同監造人提出無輻射污染證明，主管建築機關並隨時勘驗之。惟依實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條第 2 項自用農舍得免由建築師設計、監造或營造業承造，除結構計算書仍應由建築師或專業技師辦理外，有關氯離子含量檢測報告及鋼筋無輻射污染等證明文件得由起造人會同實際施工者共同出具辦理。
- 三、建築法第 34 條第 2 項明定建築物工程圖樣及說明書規定項目之審查或鑑定人員資格，有關鄉、鎮（縣轄市）公所建造執照審查人員應符合該資格。
- 四、農舍之圍牆應以不超過法定基層建築面積範圍為限，本署 89 年 12 月 12 日八九營署建管字第 47774 號函（註三）已有明示。本案農舍之圍牆如符合上開規定，得依建築法第 39 條規定於竣工後備具竣工平面、立面圖一次報驗；否則應依上開函示後段檢附農業主管機關核可之文件申請。

※註一：「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」已修正，請依現行規辦理。

※註二：「輻射污染建築物事件防範及處理辦法」已修正名稱為「放射性污染建築物事件防範及處理辦法」，請依現行規辦理。

※註三：89.12.12.營署建管字第47774號詳第五章第一節解釋函。

**內政部函** 91.07.04.台內營字第 0910084029 號

主旨：有關貴縣建築管理自治條例第18條第1項第2款規定「…自用農舍，其高度不得超過七公尺且在二層樓以下者，得免由建築師設計、監造或營造業承造」，與實施區域計畫地區建築管理辦法第5條第2項規定之適用疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府 91 年 4 月 22 日府建管字第 0910066697 號函辦理。
- 二、查建築法第 3 條第 3 項規定，本法適用之實施區域計畫地區之適用範圍及管理辦法，由內政部定之；是本部依上開授權訂定實施區域計畫地區建築管理辦法據以適用。惟查建築法第 16 條規定，建築物及雜項工作物造價在一定金額以下或規模在一定標準以下者，得免由建築師設計、監造或營造業承造。前項造價金額或規模標準，由直轄市、縣（市）政府於建築管理規則中定之。就此以觀，有關一定造價金額或規模標準以下建築物或工作物之建築管理，即有意獨立於第 3 條規定適用範圍而授權直轄市、縣（市）政府因地制宜考量後於各該建築管理規則中定之。是故於法規體系上不宜再以實施區域計畫地區建築管理辦法另立規範，該實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條第 2 項「前項自用農舍得免由建築師設計、監造或營造業承造。」之規定。允宜檢討刪除。
- 三、本案貴縣建築管理自治條例係於地方自治授權範圍內依建築法第 101 條規定制定，其中對於一定造價金額或規模標準以下建築物或工作物之建築管理，業於該條例第 18 條予以明文規範。是有關農舍申請建築執照是否須由建築師設計、監造或營造業承造乙節，應依貴縣建築管理自治條例有關規定辦理。

**內政部營建署函** 100.01.11.營署建管字第 0992926035 號

主旨：有關貴縣員林鎮公所函詢原有合法農舍增建可否依實施都市計畫以外地區建築管理辦法第4條規定免申請建築執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府 99 年 11 月 24 日府建管字第 0990297885 號函。
- 二、本部於 88 年 6 月 29 日修正實施都市計畫以外地區建築物管理辦法第 5 條，係配合臺灣省政府功能業務與組織調整，將原條文有關省主管機關改為縣（市）主管機關。由於臺灣省業已全面實施區域計畫，依實施區域計畫地區建築管理辦法第 2 條規定，區域計畫範圍內已依區域計畫法第 15 條第 1 項劃定使用分區並編定各種使用地之地區，應適用實施區域計畫地區建築管理辦法之規定，實施都市計畫以外地區建築物管理辦法在臺灣地區已不適用，先予敘明。
- 三、另實施區域計畫地區建築管理辦法第 7 條規定：「原有農舍之修建，改建或增建面積在 45 平方公尺以下之平房得免申請建築執照，但其建蔽率及總樓地板面積不得超過本辦法之

有關規定。」是原有農舍增建面積在 45 平方公尺以下之平房，仍應依該辦法檢討建蔽率及總樓地板面積，並加註於原核發之使用執照以利管理。

### 第三節 有關申請程序規定

**內政部營建署函** 90.05.15.營署綜字第 026679 號

主旨：有關貴府所詢依據「農業發展條例」第 18 條第 5 項訂定之「農業用地興建農舍辦法」公告實施前後，應由何單位受理農舍申請案，及應由何單位辦理資格審查乙案，復請查照。

說明：

- 一、依行政院農業委員會 90 年 4 月 30 日（90）農輔移字第 900120874 號移文單辦理，並復貴府 90 年 4 月 19 日 90 北府農務字第 140395 號函。
- 二、依本部 90 年 4 月 26 日台（90）內營字第 9083054 號令及行政院農業委員會（90）農輔字第 900116718 號令會銜發布之「農業用地興建農舍辦法」第 2 條規定：「依本條例第 18 條第 3 項規定申請興建農舍之申請人應為農民，並符合第 3 條第 1 項第 4 款及第五款規定，其中申請興建農舍，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、國家公園及其他相關法令規定辦理，不受本辦法所定申請興建農舍相關規定之限制。」是以民國 89 年 1 月 4 日「農業發展條例」修正施行前取得之農業用地，申請興建農舍仍依既有之法令規定辦理。
- 三、依「農業用地興建農舍辦法」第 3 條規定，略以：「依本條例第 18 條第 1 項規定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。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。」另依該辦法第 5 條規定，略以：「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。」是以民國 89 年 1 月 4 日「農業發展條例」修正施行後取得之農業用地，申請興建農舍應依上揭規定辦理，由直轄市、縣（市）政府農業單位負責核定作業後再由建築管理單位執行後續建造執照核發作業。

**內政部函** 95.10.18.內授中辦地字第 0950725313 號

主旨：檢送本部召開研商「地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 9 條規定之相關執行事宜」會議記錄乙份，請查照並請各直轄市、縣（市）地政、主管建築機關確實依會議決議辦理。

<<會議紀錄>>

決議：為配合「農業用地興建農舍辦法」第 9 條規定之管制目的，地政機關均能依該條「……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。」規定確實辦理註記事宜。惟為落實上開規定，真正達到管制目的，經檢討建議改進如下：

- 一、部分縣市地政機關反映，主管建築機關未能確實依「農業用地興建農舍辦法」第 9 條規定造冊送地政機關註記；茲為落實農業用地興建農舍之管制作業，請本部營建署督促各直轄市、縣（市）主管建築機關（部分縣（市）授權鄉鎮公所辦理者）確實依上開規定辦理，或建立管考制度，落實執行。
- 二、修正本部 90 年 10 月 12 日台（90）內中地字第 9083467 號令「地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 9 條規定之相關執行事宜」一、（二），二、（二）有關登記簿註記方式原文字「已興建農舍，建築完成日期：○○年○○月○○日」。修正為「已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日」及（三）原文字「認定興建農舍滿五年始得移轉之起算日以使用執照記載之『建築完成日期』為準」，修正為「認定興建農舍滿五年始得移轉之起算日以使用執照記載之『核發日期』為準。」。
- 三、為防杜農舍於核發建築執照後，將其基地不當之分割、移轉及重覆申請建築使用，建請行政院農業委員會與本部營建署研商修正上開辦法第 9 條規定時，明訂「直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照時，應再次查核並確認未分割、移轉及重覆申請建築使用後，方得核發並造冊送請地政機關辦理註記。」相關文字。

## 第四節 有關農業設施申請

**內政部營建署函** 91.05.17.營署建管字第 0910024222 號

主旨：關於非都市土地之農業用地於農業發展條例修正施行前，興建自用農舍並領有合法使用執照，得否於原基地另行申請興建農業設施乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 91 年 3 月 20 日府工管字第 0910043395 號函。
- 二、查「非都市土地使用管制規則」第 6 條規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目使用。……各種使用地容許使用之項目如附表一。」又非都市土地係按宗編定實施管制。有關農業用地申請作農業設施使用，如土地非申請人所有者，應取得土地所有權人之同意書，至於農地上興建農舍後得否再設置農業設施一節，經轉准行政院農業委員會 91 年 4 月 19 日農授中字第 0910119282 號函（附件一）示略以：「農舍與農業設施性質不同，申請興建農舍其建築面積不包括農業設施在內。本案農業用地所有權人甲君，得依其實際經營農業需要，於原基地內申請興建農業設施。」請據以依照辦理。

<<附件一>>

**行政院農業委員會函** 91.04.19.農授中字第 0910119282 號

主旨：貴署來函有關台南縣政府請釋示非都市土地已興建自用農舍，得否於原基地另行申請興建農業設施乙節，復如說明，請查照。

第七章 第四節 有關農業設施申請

說明：

- 一、復貴署 91 年 4 月 10 日營署建管字第 0910017390 號函。
- 二、有關於農地上興建農舍後剩餘面積得否再設置農業設施一節，查農舍與農業設施性質不同，申請興建農舍其建築面積不包括農業設施在內。本案農業用地所有權人甲君，得依其實際經營農業需要，於原基地內申請興建農業設施。案附前台灣省政府建設廳 86 年 2 月 25 日 86 建四字第 608851 號函（附件二）示，應予繼續適用。

<<附件二>>

**台灣省政府建設廳函** 86.02.25.建四字第 608851 號

主旨：貴府函為非都市土地特定農業區農牧用地，經地方主管機關核准容許使用之農業設施（葡萄設施產銷班集貨場）已持領使照並在同一基地申請農舍使用時，建築面積計算疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 86 年 1 月 13 日八六彰府工管字第 4719 號函。
- 二、案經轉據農林廳 86 年 2 月 17 日八六農經字第 24076 號書函復以：「『依據台灣省非都市土地容許使用要點』五、申請建築農舍者，應依實施區域計畫地區建築管理辦法有關規定，不另辦理容許使用手續。農舍與農業設施性質不同，申請興建農舍其建築面積不包括農業設施在內。」在案。

**內政部營建署函** 91.06.20.營署建管字第 0912909522 號

主旨：檢送研商四十五平方公尺以下農業設施免申請建築執照，於大面積共有農業用地是否得適當擴大案會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、有關農業用地上與農業經營不可分離之農業（含林業、畜牧及養殖等）必要設施，免申請建築執照之規定，宜循修正農業發展條例第 8 條第 3 項之方式予以規範，以利執行。
- 二、農業發展條例第 8 條有關規定未修正發布前，同意依行政院農業委員會建議大面積農業用地且各共有人分管分營之情況下，各共有人就其農業經營之需要分別興建四十五平方公尺以下之農業必要設施，得免申請建築執照。並請農業主管機關注意審核其農業必要設施申辦位置，於建造完成後加強其使用管理。

**內政部營建署函** 91.08.15.營署建管字第 0910051632 號

主旨：有關本署前函送「研商四十五平方公尺以下農業設施免申請建築執照，於大面積共有農業用地是否得適當擴大案會議紀錄」結論二所述之「大面積農業用地」之定義為何乙案，請依行政院農業委員會 91 年 8 月 7 日農企字第 0910142437 號函（附件）示辦理，請查照。

說明：依據行政院農業委員會 91 年 8 月 7 日農企字第 0910142437 號函辦理。

<<附件>>

**行政院農業委員會函** 91.08.07.農企字第 0910142437 號

主旨：有關貴府建設局函請釋示內政部營建署函送「研商四十五平方公尺以下農業設施免申請建築執照，於大面積共有農業用地是否得適當擴大案會議紀錄」結論二所述之「大面積農業用地」之定義為何案，復請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署 91 年 7 月 25 日營署建管字第 0910045877 號函轉貴府建設局 91 年 7 月 11 日北市建三字第 09132820500 號函辦理。
- 二、查本會前因中、南部農、漁民陳情略以：「本省西南沿海縣市，多有早期開墾養殖魚塭用地時，基於經濟效益之考量，單筆養殖用地面積多為數 10 公頃甚至近百公頃者（其所附土地登記謄本最小一筆面積為 27 公頃）；另南投縣名間鄉番子寮段亦有一筆農業用地面積達 117 公頃，共有人達百餘人之情事。．．．基於各共有人分管分營，各共有人皆分別興建必要之農業設施，其總樓地板面積合計亦必超過四十五平方公尺，顯無法符合內政部得免申請建築執照之函釋規定。．．．」本會乃於本（91）年 4 月 3 日召開會議研商，並作成決議略以：「建議內政部營建署依面積比例放寬或以各共有人之持分面積為準，而非以整筆農業用地為範圍累計其農業設施面積，以解決實務問題。」合先敘明。
- 三、準前開會議背景說明，本會認為所稱「大面積農業用地」應以單筆農業用地之宗地面積不小於 20 公頃為原則。

**內政部營建署函** 91.09.17. 營署都字第 0910052645 號

主旨：關於○○加油站有限公司擬於貴市都市計畫農業區部分土地申請加油站設施使用乙案，復請查照。

※註：詳第六章第二節解釋函。

**內政部營建署函** 95.04.11. 營署中城字第 0950014953 號

主旨：有關都市計畫農業區已興建農舍之土地，得否於該農舍剩餘空地再申請設置農業產銷必要設施乙案，復請查照。

※註：詳第六章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 95.06.12. 營授辦城字第 0953503714 號

主旨：關於都市計畫保護區土地已領有「溫室（蔬菜栽培）」使用執照之農業設施，得否於同一筆地號再申請興建農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 95 年 5 月 2 日農授水保字第 0950121261 號函轉貴府 95 年 4 月 17 日府農地字第 0950104547 號函辦理。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 12 款（註一）規定，都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。次查有關都市計畫農業區已興建農舍之土地，得否於該農舍剩餘空地再行申請設置農業產銷必要設施乙案，本署 95 年 4 月 11 日營署中城字第 0950014953 號函（註二）已有明釋。是以，依上開細則第

27 條第 1 項第 12 款規定及參酌本署上開相關函釋意旨，本案已興建農業設施之保護區土地擬再建築農舍，如未能依上開細則第 29 條第 1 項各款規定辦理，自不得再建築農舍。

※註一：「都市計畫法臺灣省施行細則」已修正，本函中「第 27 條第 1 項第 12 款」，請依細則第 27 條第 1 項第 14 款規定辦理。

※註二：95.04.11. 營署中城字第 0950014953 號詳第六章第三節解釋函。

**內政部營建署函** 98.08.10. 營署綜字第 0980048784 號

主旨：有關貴府函陳是否得以都市計畫農業區土地併同非都市土地特定農業區農牧用地為一宗基地申請農業設施（建造執照）乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 98 年 7 月 21 日府建管字第 0980171896 號函。
- 二、按建築法第 11 條規定：「本法所稱建築用地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」，本案有關都市計畫農業區土地與非都市土地特定農業區農牧用地，如經農業主管機關及該管土地使用主管機關同意，得依前開建築法規定合併為一宗基地，申請建造執照。至於前開農業用地得否申請農業設施，建請另洽農業主管機關及該管土地使用主管機關意見辦理。

**內政部營建署函** 101.06.22. 營署建管字第 1010036908 號

主旨：關於貴府函為已領得使用執照之農業設施，因違規使用經農業主管機關廢止其農業設施容許使用後，其原領使用執照應如何處理乙案，查本部 94 年 12 月 8 日台內營字第 0940011948 號（附件）函已有明釋在案，復請查照。

說明：復貴府 101 年 6 月 11 日府商建字第 1010116944 號函。

<<附件>>

**內政部函** 94.12.08. 台內營字第 0940011948 號

主旨：關於○○○君申請非都市土地特定農業區農牧用地容許作畜牧設施使用，未依原核准內容使用，經農業主管機關廢止該容許使用後，得否廢止其合法領得之使用執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 94 年 11 月 17 日府建使字第 0940217945 號函。
- 二、按行政程序法第 3 條第 1 項規定「行政機關為行政行為時，除法律另有規定外，應依本法規定為之。」有關行政處分之廢止，查行政程序法業有明文。案據貴府前揭號函附貴府訴願決定書所載略以，按「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。」為農業發展條例第 8 條之 1 第 2 項前段所規定，本案前經貴府 92 年 5 月 26 日府農畜字第 0920097325 號函許可作畜牧設施雞舍使用，復取得該設施使用執照，嗣因未依原核准內容使用，擅自變更為農產品冷藏庫，爰依規定廢止上開許可並依區域計畫法處罰在案，次據行政院農業委員會 94 年 6 月 21 日農企字第 0940131032 號函釋略以：「…畜牧設

施建築物部分，因原核發之許可文件業經廢止，則原據以申請建築執照之理由即失所附麗…。是以，本案如經貴府查明確有違規之情事，其建築執照之廢止，因建築法尚無規定，應請原處分機關就個案事實，依行政程序法規定本於職權核處。

- 三、另有關建築法第 73 條第 2 項規定之意旨，按本部 94 年 5 月 18 日台內營字第 0940083304 號函釋「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。」本案據貴府前揭 92 年 5 月 26 日函說明 4 業已載明「不得擅自變更同意使用事項外（雞舍）之用途及擴大面積，不作本同意使用時，應恢復原來使用。」本案擅自變更為他種用途，既已違反容許使用之許可，自不符建築法第 73 條第 2 項規定之要件，並非屬上開建築法之適用範圍，併此敘明。

**內政部營建署函** 104.05.18.營署建管第 0950801724 號

主旨：有關臺灣糖業股份有限公司畜殖事業部新厝育種場申請農業設施容許使用疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復大會 104 年 5 月 8 日農牧字第 1040710515 號函。
- 二、依建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」次按農業發展條例第 8 條之 1 第 1 項及第 2 項規定：「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。……」、「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 45 平方公尺以下，且屬 1 層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國 92 年 1 月 13 日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在 250 平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。」另有關農業設施得免申請建築執照之審認事宜，業經大會 103 年 12 月 30 日農企字第 1030012942 號函<<附件>>示在案。
- 三、案據大會前揭 103 年 12 月 30 日函說明一（二）2 及 3 分別載明：「部分農業設施內部，雖有鋪設水泥地板，但以鍍鋅鍍管等為主要支架，並僅覆蓋塑膠布、遮陰網或防蟲網；或者雖有頂蓋、支架，但無密閉式外牆，屬開放性之生產設施者，得免申請建築執照。」、「應申請容許使用，但免申請雜項執照：部分農業設施，如養殖池、循環水設施、農田灌溉排水設施及污水處理設施等，非屬建築法規定之雜項工作物，得免申請雜項執照。」至本案新厝育種場所設置之廢水處理設施，與大會前揭 103 年 12 月 30 日函說明一（二）3 所稱污水處理設施是否相同，宜請查明；另本案水簾式豬舍有頂蓋、支架，且部分外牆為密閉式，與大會前揭 103 年 12 月 30 日函說明一（二）2 後段所稱「雖有頂蓋、支架，但無密閉式外牆，屬開放性之生產設施者」，尚有不同，如均得

免申請建築執照，恐造成後續使用管理問題，建請考量。

<<附件>>

**行政院農委會函** 103.12.30.農企字第 1030012942 號

主旨：為農民屢有反映部分農業設施之建築構造及其使用屬性，得有檢討無須申請建築執照之必要性，爰基於簡政便民考量，經本會洽商建築主管機關，舊農業設施得免申請建築執照之審認事宜，請依說明事項辦理，請查照轉知。

說明：

一、有關「有固定基礎」之農業設施，依據農業發展條例第 8 條之 1 第 2 項規定：「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，定依法申請建築執照。…」亦即有涉及建築行為者，始須依法申請建築執照；倘依法無須申請建築執照者，縱屬為有固定基礎之農業設施，亦無須申請建築執照。爰「有固定基礎」之農業設施，是否需申請建築執照之認定條件說明如下：

(一) 應申請容許使用及建築執照者：具建築法第 4 條及第 8 條規定之建築構造(含牆壁、樑柱、屋頂及地板)之建築物者。

(二) 應申請容許使用，但免申請建築執照者：

1、非屬建築物之平面型設施，如曬場、農場、水產養殖管理設施之轉運及操作處理廠等，非屬建築法所稱之建築物。

2、部分農業設施內部，雖有鋪設水泥地板，但以鍍鋅鈹管等為主要之架，並僅覆蓋塑膠布、遮陰網或防蟲網；或者雖有頂蓋、支架，但無密閉式外牆，屬開放性之生產設施者，得免申請建築執照(如圖例 1)。

3、應申請容許使用，但免申請雜項執照：部分農業設施，如養殖場、循環水設施、農田灌溉排水設施及汗水處理設施等，非屬建築法規定之雜項工作物，得免申請雜項執照。

二、另有關「農業發展條例」第 8 條之 1 第 1 項規定，「無固定基礎」之農業設施，依法得免申請容許使用及免建築執照之認定條件，說明如下(如圖例 2)：

(一) 以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料(如鍍鋅鈹管或水泥桿(柱))搭建，且農業設施內部無鋪設水泥地板。

(二) 無建築法第 4 條所稱之承載建築物(包括屋頂、樓地板、承重牆壁、樑柱)之重量，而設計之版基礎、樁基礎或墩基礎等基礎構造者。

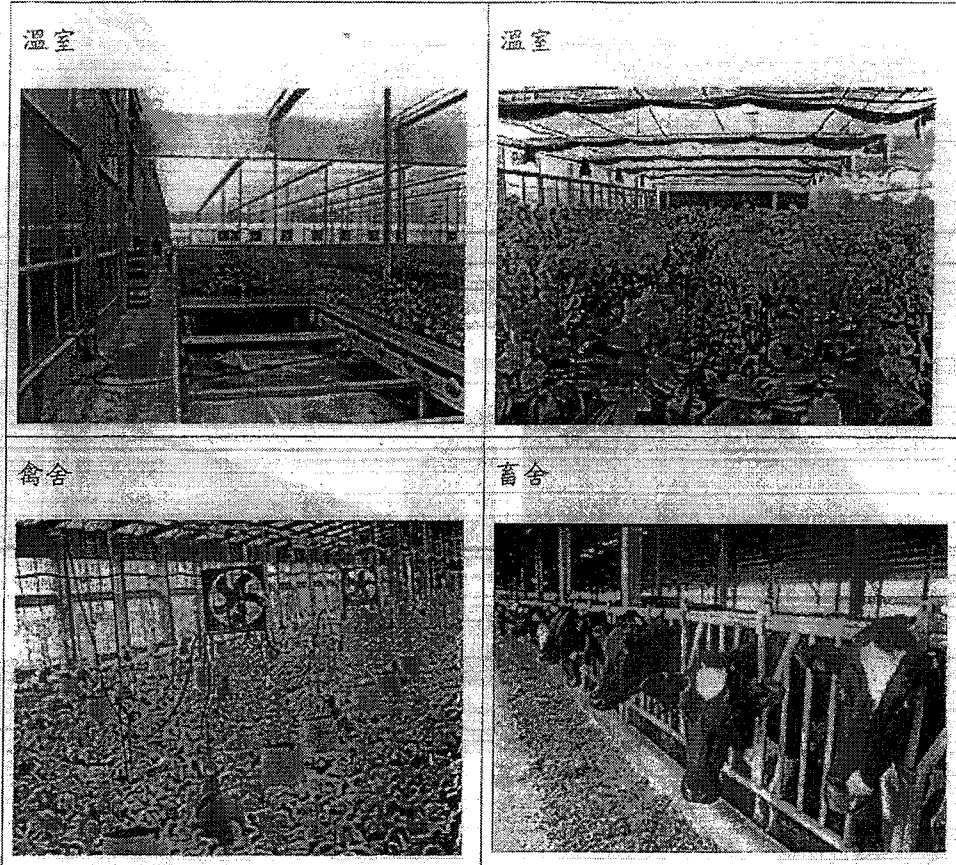
三、請惠予一併轉知貴轄建築主管單位配合辦理。

附件 1

參考用

有關農業設施得免申請建築執照之審認圖例

圖例 1：「有固定基礎」之農業設施，應申請容許使用但免申請建築執照之開放性生產設施



附件 1

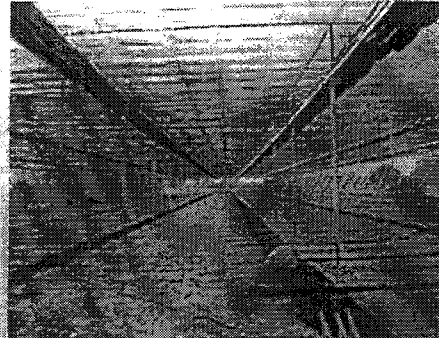
參考用

圖例 2：「無固定基礎」之農業設施，得免申請容許使用及免建築執照

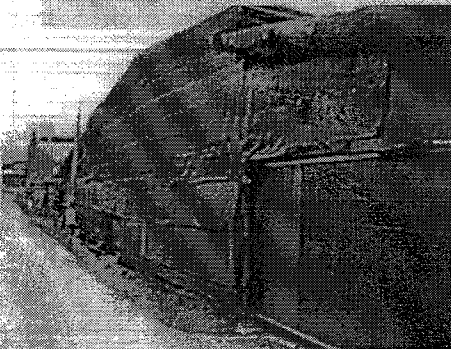
簡易式塑膠布網室



水平棚架網室



菇類栽培場



竹木育苗室





## 第五節 其他相關

**內政部函** 95.04.21.台內營字第0950801724號

主旨：關於依法被徵收之訂定有三七五租約之農業用地，被該徵收農地之所有權人得否於公告徵收或完成讓售移轉登記之日起一年內，於同一縣（市）內重新購置之農業用地申請興建農舍案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府95年2月27日府建管字第0950020057號函。
- 二、農業發展條例89年1月28日修正生效前取得，依法被徵收之訂定有三七五租約之農業用地，經貴府依平均地權條例第11條規定補償耕地承租人並塗銷註記在案，該被徵收農地之土地所有權人得依「農業用地興建農舍辦法」第3條第3項及第4項規定申請興建農舍。

**內政部營建署書函** 96.07.06.營署綜字第0960034411號

主旨：繼承人得否依「農業用地興建農舍辦法」第3條第4項規定，「自公告徵收之日起一年內」新購農地，準用該辦法第2條規定申請興建農舍案，復請查照。

說明：

- 一、復台端96年5月18日申請書。
- 二、依行政院農業委員會96年6月23日農水保字第0960130372號函說明二及三：「依『農業發展條例』及『農業用地興建農舍辦法』法令規定申請興建農舍，係依農業用地取得日期之不同而有所差異，在『農業發展條例』修正公布生效日（89年1月28日）前取得（包括繼承、增與、買賣、拍賣等）之農業用地，得依『農業用地興建農舍辦法』第2條規定申請興建農舍，應依上開辦法第3條相關規定辦理。另『土地法』第43條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。故『土地取得』之認定時點，應以土地登記機關登記之時點為基準」、「上開辦法第3條第3項、第4項規定略以：『本條例中華民國89年1月28日修正生效前取得之農業用地，經依法被徵收，得於自公告徵收之日起一年內新購農地，準用該辦法第2條規定申請興建農舍』，查其旨意，係指土地所有權人89年1月28日修正生效前取得農業用地者，始得適用。」，故本案繼承人繼承取得農業用地，如於「農業發展條例」89年1月28日修正生效前登記者，始得適用「農業用地興建農舍辦法」辦法第3條第3項及第4項規定；惟於前揭條例修正生效後登記者，仍應依上開辦法第3條相關規定辦理。

**內政部營建署書函** 96.08.10.營署綜字第0960042486號

主旨：台端陳情農業發展條例修正生效前取得2筆農業用地，經依法徵收後，得否依「農業用地興建農舍辦法」第3條第4項規定，「自公告徵收之日起一年內」新購2筆農業用地皆可興建農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 96 年 7 月 30 日農授水保字第 0960140146 號函轉台端 96 年 7 月 9 日申請書辦理，並復台端 96 年 8 月 2 日申請書。
- 二、依首揭辦法第 3 條第 4 項規定：「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。」，僅規定重新購置農業用地申請興建農舍之面積，並未限制土地筆數。
- 三、至新購 2 筆農業用地，得否保有興建農舍權益乙節，請依前開行政院農業委員會 96 年 7 月 30 日函說明二後段略以：「依農業發展條例第 18 條立法意旨，土地所有權人應在『無自用農舍而需興建』前提下始得申請興建一棟農舍，不得於其他農地上再行申請興建」辦理。

**內政部營建署函** 97.03.17.營署綜字第 0970011714 號

主旨：有關交通部高速鐵路工程局辦理臺灣桃園國際機場聯外捷運系統工程用地取得案，徵收範圍內農舍拆除後另地興建執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復行政院農業委員會 97 年 1 月 9 日農授水保字第 0970100867 號函轉貴府 97 年 1 月 2 日府工土字第 0970001314 號函，並依據行政院農業委員會 97 年 2 月 3 日農授水保字第 0970103577 號函及本部地政司 97 年 2 月 29 日內地司字第 0970033682 號書函辦理。
- 二、依行政院農業委員會 90 年 6 月 20 日研商「農業用地興建農舍辦法」第 3 條規定執行事宜會議紀錄決議（三）略以：「…而對於個別申請興建農舍之毗連兩筆地號以上農業用地，請辦理合併為單一筆地號農業用地，以利農業用地管理。」，於申請興建農舍前應先按地籍測量實施規則規定合併為一宗（筆）地號，未毗鄰地號土地不得合併申請，先予敘明。
- 三、又依本部 92 年 10 月 17 日台內營字第 0920089474 號函（註）示內容，按農業發展條例修正前取得之農業用地申請興建農舍，不宜將其 10 公里範圍內耕地合併計算建築面積，再予敘明。
- 四、前開貴府來函說明二（一）及二（二），依農業用地興建農舍辦法第 3 條第 3 項第 1 款規定，89 年 1 月 28 日農業發展條例修正生效前取得之農業用地，依法被徵收得準用第 2 條規定申請興建農舍。被徵收土地所有權人重購毗連土地與被徵收之剩餘土地合併為一宗基地，該宗基地擬重新申請興建一棟農舍，如符合前開辦法第 3 條第 4 項其重新購置之農業用地面積不超過原被徵收土地面積之前提下，得以合併為一宗地號之農業用地面積，於規定期限內申請興建農舍；惟被徵收土地所有權人重購土地，如與被徵收剩餘土地未相毗連，未符前開農委會 90 年 6 月 20 日會議紀錄決議及本部 92 年 10 月 17 日函示內容，自不得合併申請興建農舍。
- 五、至無自用農舍證明之查核，前開農委會 90 年 6 月 20 日會議

紀錄檢附之「申請興建農舍之申請人資格條件審查表」審查項目第4項已定有明文。前開貴府來函說明二(三)，被徵收後農業用地上之農舍有部分被拆除，依法需地機關應給付相關徵收補償之價款，又個案倘仍有部分農舍可供使用，如同意核發無自用農舍證明，未符前開辦法規定。

※註：92.10.17.台內營字第0920089474號詳第五章第四節解釋函。

**內政部營建署函** 97.05.08.營署綜字第0970023958號

主旨：台端陳情農業用地興建農舍辦法第4條第3款規定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會97年4月28日農企字第0970120118號函辦理，並復台端97年3月15日陳情書及該會97年3月20日農授水保字第0970114148號函轉前開陳情書。
- 二、查「農業用地興建農舍辦法」第4條第3款規定：「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：…三、其他違反土地使用管制規定者。」，農業用地申請個別興建農舍或集村興建農舍，依法均不得違反其他土地使用管制或其他相關法令之規定，又集村興建農舍與其他配合耕地，應視為一整體同意之許可案件，倘配合耕地有其他法令規定限制不得建築者，其亦不得配合作為集村興建農舍坐落農業用地之建築使用。
- 三、至來函所詢是否要求集村興建農舍配合耕地比照「非都市土地開發審議作業規範」審查申請開發之基地有無位於表列24項相關法規劃定應予保護、禁止或限制建築之地區，以瞭解該區位之限制一節，按前揭規範第2點規定：「非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，依非都市土地使用管制規則規定，其土地使用計畫應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以本規範為審查基準。」，因集村興建農舍為容許使用設施，無涉土地使用分區變更，自無前開規範之適用，惟前開規範表列24項內容，係本署彙整相關目的事業主管機關訂定有關禁止或限制開發建築之法令規定，俾瞭解申請開發基地是否具有不得開發之限制因素，作為區域計畫擬定機關審議准駁之參考，故申請集村興建農舍之農業用地，如位於前開24項相關法規應予保護、禁止或限制建築地區，亦同樣會受各該相關法規之禁止或限制規定，是縣(市)政府如基於審查需要，要求查詢申請之農業用地有無位於前開24項相關法規應予保護、禁止或限制建築地區，避免違反其他土地使用管制或其他相關法令之規定，係屬縣(市)政府主管權責，本署尊重之。
- 四、另來函所詢違反土地使用管制者，是否即未符農業使用(或容許使用)，無法取得『農業使用證明書』之農地一節，依前開辦法第3條第1項第5款規定，該農業用地應確供農業使用；復依「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」第3條規定，依農業發展條例第18條規定申請興建自用農舍，得申請核發農業用地作農業使用證明書。爰以，農業用地申

請個別興建農舍或集村興建農舍，申請興建農舍之該宗農業用地或集村興建農舍之配合耕地，均應符合作農業使用之原則，並依法取得農業用地作農業使用證明書。

**內政部營建署函** 100.09.09.營署綜字第 1002916214 號

主旨：檢送本署100年9月2日召開「農舍起造人土地辦理信託」執行疑義研商會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、有關農業用地經申請興建農舍後，其農業用地與農舍移轉之承受人，依據行為農業委員會水土保持局代表意見，依農業發展條例第 18 條規定，需為農民，且應為自用。再依法務部廉政署代表意見，申報人如依公職人員財產申報法第 7 條第 1 項第 1 款但書規定：「……但自擇房屋（含基地）一戶供自用者……，不包括在內。」選擇上開農業用地經申請興建農舍後之農業用地與農舍「供自用者」自無疑義。若否，則上開農業用地經申請興建農舍後之農業用地與農舍因需具有自用性質，而信託業非屬農民，無法符合農業發展條例自用的規範，爰尚符公職人員財產申報法第 7 條第 1 項第 1 款但書規定：「……及其他信託業依法不得承受或承受有困難者，不包括在內。」，得免予信託。
- 二、至個案是否符合上開公職人員財產申報法第 7 條第 1 項第 1 款但書規定：「……及其他信託業依法不得承受或承受有困難者，不包括在內。」以解除信託登記乙節，請金門縣政府轉知申請人依上開但書規定及參照前揭會議結論自行視需要洽詢監察院辦理。

**內政部營建署函** 101.05.25.營署綜字第 1010030177 號

主旨：有關貴府函為土地取得未滿2年且未申請建築執照即先行興建違章建物（農舍），是否違反土地使用管制規定一案，本署意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司 101 年 5 月 14 日內授中辦地字第 1016034297 號書函辦理，並復奉交下貴府 101 年 3 月 20 日府農務字第 1010060664 號函。
- 二、本案依卷附資料所示，雖取得農業設施（農業資材室）之「農業設施容許使用同意書」，惟未申請建築執照，即已建築完成，有關所詢本案是否違反土地使用管制乙節，請依本部地政司上開書函辦理。至農業用地興建農舍辦法第 4 條第 1 項第 3 款：「其他違反土地使用管制規定者。」係指所擬申請興建農舍之「土地」不得有如同條項第 1 款、第 2 款規定不得興建農舍之管制規定，例如依水利法第 82 條：「水道治理計畫線或堤防預定線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；未徵收者，為防止水患，並得限制其使用但不得逕為分割登記。」經水道治理計畫線公告範圍內土地限制其使用，則興建農舍與相關開發行為即受管制（檢送本署 97 年 5 月 8 日營署綜字第 0970023958 號（註）函供參）。

- 三、又依卷附貴縣名間鄉公所 101 年 1 月 18 日名鄉農字第 1010001034 號函意旨，本案建築物原擬申請農業設施，後因故擬改申請農舍乙節，涉農業設施管制相關規定請依貴府首揭函卷附行政院農業委員會 101 年 3 月 5 日農授水保字第 1010710256 號函示意見辦理。至能否補辦建築執照乙節，係個案事實認定，屬貴府權責，仍請卓處，如於建築法令適用有相關疑義，則請說明貴府執行建築法令疑義與提供相關佐證資料送本署憑辦。

※註：97.05.08.營署綜字第0970023958號詳本章第五節解釋函。

**內政部營建署函** 103.06.16.營署綜字第 1032909938 號

主旨：有關臺端函詢農業用地興建農舍辦法第4條規定依法被徵收之農業用地，其購置之區位及申請興建農舍規定等疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據奉交下行政院農業委員會 103 年 5 月 23 日農授水保字第 1030211986 號函辦理，兼復臺端 103 年 3 月 24 日申請書。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第 4 條第 2 項規定，農業發展條例修正施行前取得之農業用地依法被徵收，其土地所有權人申請興建農舍，其申請面積不得超過原被徵收或讓售土地之面積。是臺端上開函說明三提及有關重新購置農業用地面積大於原徵收或讓售土地面積得否申請興建農舍一節，依上開規定得提出申請，惟其申請興建農舍之用地面積不得超過原被徵收或讓售土地之面積，先予敘明。
- 三、另依本辦法第 9 條第 2 項第 6 款規定：「同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，…，且農舍建築面積應超過 45 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。」，查臺端上開函說明四所詢疑義係屬本辦法第 4 條得準用第 3 條規定申請興建農舍之情形，惟申請農舍建築面積小於 45 平方公尺，仍請依本辦法第 9 條第 2 項第 6 款但書規定洽請土地所在地之直轄市、縣（市）政府審查同意。
- 四、查本辦法第 4 條規定之立法意旨係為保障 89 年 1 月 28 日農業發展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，雖無明文規定被徵收之農業用地與土地所有權人重新取得之農業用地是否須同屬都市土地或非都市土地，惟考量上開保障「既有權益」之立法意旨及都市土地與非都市土地有關興建農舍之管制規定（建築面積、樓地板面積、高度…等）不同，本署前曾函示非都市土地被徵收之土地所有權人以重購農地方式申請興建農舍者，建議以購置非都市土地申請興建農舍為宜。
- 五、今臺端上開函說明一、二所詢有關依法為得徵收或讓售之土地如位屬都市計畫農業區或非都市土地農業用地得否購置非都市土地農業用地或都市計畫農業區申請興建農舍一節，考量本辦法僅明定該等土地應位於同一直轄市、縣（市）內及其申請面積不得超過原被徵收或讓售土地之面積，且本辦法第 10 條「個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農

舍建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，應依都市計畫法第 85 條授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定辦理。」已規範興建農舍應符合相關法令規定，故在符合本辦法第 4 條保障「既有權益」立法意旨及第 10 條相關法令規定之前提下，尚無須限制被徵收之農業用地與重新取得之農業用地須同屬都市土地或非都市土地。惟如非屬同土地管制體系時，其農舍興建應按原被徵收或讓售土地及擬申請興建農舍土地應適用之相關規定所得興建之最大基層建築面積、總樓地板面積、樓層數及高度之較嚴格規定辦理。

## 附 錄

## 附錄一：停止適用函令

(依解釋函發文日期排序)

### **內政部函** 64.04.10.台內營字第 629297 號

主旨：關於承租都市計畫農業區土地從事耕作之農民，可否准予在農業區內興建農舍乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴廳 64.03.20 建四字第 32929 號函並檢還原送附件。
- 二、查本部 63.05.24 台營字第 589499 號函說明二、第二項規定農業區內興建農舍，申請人除必須具備農民身份外並應在該農業區有農地或農場者為限，旨在便利農事耕作，並防止農業區土地之變相使用；承租農業區土地從事耕作之農民，因耕作上之需要，確需在該農業區內興建農舍時，可視為在該農業區有農地或農場，准予依照前函之規定申請建築，但應事先經出租人或出租機關之同意。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

### **內政部函** 64.11.21.台內營字第 660322 號

主旨：佃農申請於其承租之「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」第三條所定農地上申請興建自用農舍，如該土地所有權人同意可比照自耕農辦理。請查照。

說明：復貴廳 64.10.22 建四字第 140239 號函。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

### **內政部函** 64.11.25.台內營字第 660618 號

主旨：實施都市計畫以外地區、一至十二等則田地目土地所有權人之子已成家分戶如經查明其務農，且具有自耕農證明文件者，如因耕作上之需要，申請興建自用農舍，經徵得土地所有權人同意後，准予比照一般自耕農申請興建自用農舍之規定辦理。

說明：復貴廳 64.11.27 建四字第 51108 號函。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

### **內政部函** 65.06.03.台內營字第 676086 號

主旨：都市計畫以外地區興建農舍疑義及屏東縣麟洛鄉思村村民大會建議放寬農村土地建築使用之限制案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 65.02.21 府建四字第 18485 號及 65.02.21 建四字第 027204 號。
- 二、農民興建農舍，原則上應以每一戶興建一農舍為限，農戶之認定，應以其獨立生活之農戶為準。
- 三、農民申請興建農舍用以計算建蔽率之農地，應以其實際參與耕作之農地為原則，如其實際耕作之農地部分並非自有耕地，但經土地所有權人出具同意書者，可准予合併計算，但應以當事人具有租賃關係者。
- 四、現行興建農舍有關建蔽率及建築總面積之規定，係本部會同有關機關一再研商後所決定，現階段尚無放寬之必要。



※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 65.07.15.台內營字第 688465 號**

主旨：申請興建農舍、農地合併計算建蔽率之疑義，復請查照。

說明：

- 一、復 貴廳 65.06.08 建四字第 81795、84393 號函。
- 二、本案除應依照案敘本部 64.11.25 台內營字第 660618 號函意旨辦理外，至於農舍起造人，擬利用其他土地所有權人之農舍合併計算建蔽率以興建農舍之處理原則亦經本部 65.06.03 台內營字第 676086 號函核釋有案，自仍應照該函釋辦理。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 65.09.22.台內營字第 694076 號**

主旨：關於都市計畫農業區或都市計畫範圍外之農業用地內之農舍申請營利事業登記乙案，請照會商結論辦理。

說明：

- 一、在都市計畫農業區或都市計畫範圍外之農業用地之農舍申請營利事業登記必須符合下列條件：
  - (一) 合法農舍且申請人必須為農舍之所有權人。
  - (二) 其業務範圍以自營農作物生產所必需及農民所必需之日用雜貨為限。
  - (三) 經營利事業登記之農舍及其基地之移轉與使用，仍應受都市計畫及地政有關法令規定之限制。
- 二、關於工商主管單位於受理使用農舍申請營利事業登記在許可前，須先會送工務或建設主管單位表示意見後再憑核辦乙節，請台灣省政府建設廳及台北市政府建設局就執行上有無困難之點，提供詳細具體意見送內政部後再行研商。

※註：內政部 93.02.17 台內營字第 0930081833 號發佈停止適用。

**內政部函 66.09.17.台內營字第 750957 號**

主旨：為建築基地所有人死亡，未辦繼承登記，由其繼承人共有人過半數及其應有部份合計過半數，出具之土地使用權同意書是否有效乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴廳 66.08.09 建四字第 132190 號函。
- 二、查不動產物權因繼承而取得者，非經登記不得處分其物權雖為民法第 759 條所規定，惟繼承人就未經辦理繼承登記之土地，如依其出具之土地使用權證明書足以證明係由全體繼承人出具者，依本部 62.07.27 台內地字第 531117 號函之規定，得據以申請建築執照。本案建築之處分行為，如合於土地法第 34 條之 1 規定，依上開部函意旨，尚無不可。

※註：內政部 88.10.20 台內營字第 8875055 號發佈停止適用。

**內政部函 67.08.31.台內營字第 807189 號**

主旨：在都市計畫農業區內申請建築農舍，其母子各人所有之耕地，可否互為同意使用乙案復請查照。

說明：

- 一、依據翁文德、翁陳 67.06.19 陳情書辦理。
- 二、按農民在都市計畫農業區內申請建築自用農舍，應依都市計畫法施行細則及本

部 63.05.24 台內營字第 589499 號函規定辦理，其所有土地與建築面積得合併計算，土地為同一戶內共同生活之直系血親中任何一人所有而同意供建築農舍使用者，須以同一戶內共同生活之直系血親均無農舍，並共同參加耕作為要件。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 67.09.06. 台內營字第 803454 號**

主旨：為共有土地所有權人死亡，繼承人尚未辦妥繼承登記前可否適用土地法第34條之1規定乙案，前經本部以66.09.17台內營字第750957號函釋在案，請查照。

說明：

- 一、復 67.08.05 建四字第 112094 號函。
  - 二、本案如合於土地法第 34 條之 1 規定者可依上開部函釋辦理。
- ※註：內政部 88.10.20 台內營字第 8875055 號發佈停止適用。

**內政部函 68.03.03. 台內營字第 008970 號**

主旨：建築基地土地所有人死亡，未辦繼承登記，適用土地法第34條之1疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 68.02.16 建四字第 135402 號函。
  - 二、查公同共有之土地準用土地法第 34 條之 1 規定辦理，此為同法條第 5 項所明定。本案建築基地所有人死亡，未辦繼承登記，依本部 66.09.17 台內營字第 750957 號之規定，其土地之處分行為如合於土地法第 34 條之 1，於法尚無不合，惟應依同法條第二項規定之程序辦理；其未依該條項規定處分程序辦理者，自應令其完成法定程序後方得核發建築執照。
- ※註：內政部 88.10.20 台內營字第 8875055 號發佈停止適用。

**內政部函 68.06.13. 台內營字第 018491 號**

主旨：建築基地所有人死亡，未辦繼承登記適用土地法第34條之1疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復 68.05.07 建四字第 66704 號函。
  - 二、查不動產物權因繼承而取得者，非經登記不得處分其物權固為民法第 759 條所明定惟繼承人就未經辦理繼承登記之土地，如依其出具之土地使用權證明書足以證明係由全體繼承人出具者，依本部 62.07.27 台內地字第 531117 號及 66.09.17 台內營字第 750957 號兩函之規定，其土地之處分行為如合於土地法第 34 條之 1，應准依同法第二項規定之程序辦理，業經本部以 68.03.03 台內營字第 8970 號函明文核釋在案。
- ※註：內政部 88.10.20 台內營字第 8875055 號發佈停止適用。

**內政部函 69.08.07. 台內營字第 013079 號**

主旨：關於建築基地所有人死亡，未辦繼承登記適用土地法第34條之1疑義乙案，本部 68.06.13台內營字第18491號函已有明釋仍請依上開部函辦理，復請查照。

說明：復貴廳69.03.04建四字第4562號函。

※註：內政部 88.10.20 台內營字第 8875055 號發佈停止適用。

**內政部函 69.12.12.台內營字第 71372 號**

主旨：都市計畫農業區之農舍申請營利事業登記申請人，可否放寬為農舍所有權人之同戶籍內親屬名義提出乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 69 年 11 月 21 日建三字第 176569 號函。
- 二、查本部 65.09.20 台內營字第 694076 號函對都市計畫農業區內農舍申請營利事業登記之規定係本部兩度邀集有關機關審慎研議之結論，仍應予維持。惟貴廳如認為有再放寬規定之必要時，請於檢討修正都市計畫法貴省施行細則時併予辦理。

※註：內政部 93.02.17 台內營字第 0930081833 號發佈停止適用。

**內政部函 70.12.18.台內營字第 051674 號**

主旨：釋示區域計畫內申請興建農舍之起造人具有三七五租約證明，經土地所有權人同意，可否比照本部 64.11.21 台內營字第 660322 號函示之自耕農辦理疑義乙節，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 70.11.04 七十建四字第 238026 號函。
- 二、依據「實施區域計畫地區建築管理辦法」第五條規定申請建造自用農舍之對象為同辦法第六條明定為無自用農舍之現耕農，此現耕農並未限制其必須為自耕農，則佃農如經出租耕地之所有權人同意，即得依前開管理辦法第五條規定申請建造自用農舍。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 71.02.12.台內營字第 060645 號**

主旨：台灣省政府建議農民申請興建自用農舍，擬由建管單位依據土地所有權狀及三七五租約書及戶籍謄本審核，免憑「自耕農身份證明書」辦理一案，應准照辦。惟佃農仍應檢具該農地所有權人之同意文件。

說明：

- 一、依據台灣省政府 70.12.03 七〇府建四字第 127525 號函辦理。
- 二、附上開台灣省政府函影本一份。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 73.11.13.台內營字第 269045 號**

主旨：關於本部 62.07.27 台內地字第 531117 號函可否援引適用乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴府地政處 73.10.16 地一字第 4077 號函辦理。
- 二、查本部 73.06.21 台內地字第 235344 號函規定未收錄於本部 73.05 編印之「地政法令彙編」內之函令，非經本部重新核定，一律不再援引適用、其中所稱函令，專指地政法令而言，申請建築許可案件應備具土地權利證明文件，係屬建築法之規定，本部 62.07.27 台內地字第 531117 號函在未廢止前，自得繼續援用。

※註：內政部 88.10.20 台內營字第 8875055 號發佈停止適用。

**內政部函 74.01.31. 台內營字第 276971 號**

主旨：同一共同戶內養父母所有農業區之土地，可否供養子女申請農舍使用乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 74.01.17 七四建字第 308288 號函。
  - 二、按養父母係養子女之直系血親尊親屬，應有本部 67.08.10 台內營字第 807189 號函之適用。
- ※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 74.09.03. 台內營字第 328300 號**

主旨：關於都市計畫農業區土地申請興建自用農舍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 74.08.07 (74) 住都管字第 32138 號函。
  - 二、按都市計畫農業區內土地所有權人之子具有農民身份，確與其父土地所有權人分戶獨立生活，辦戶籍登記，而其本身尚無自用農舍者，經乃父即土地所有權人同意，得准興建自用農舍。
- ※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 74.09.09. 台內營字第 328771 號**

主旨：身份證業欄登記為「農」、「幫農」者，是否得以申請興建自用農舍乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 74.08.08 七四建四字第 181431 號函。
  - 二、查身分證欄登記為「農」、「幫農」無法據以認定為「自耕農」，或「現耕農」；其申請興建自用農舍，核與實施區域計畫地區建築管理辦法第六條規定不符，應予不准。
- ※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 75.07.08. 台內營字第 423522 號**

主旨：關於區域計畫地區非都市土地申請興建自用農舍，申請人未有耕地，同一戶內之父子或配偶，可否互為出具土地使用權同意書發給建築執照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 75.06.06、75.06.04 七五建四字第 24051、22539 號函。
  - 二、按農舍係指農民自用住宅及供倉儲使用之房舍，且申請人除必須具備農民身份外，並應在該農業區內有農地或農場者為限，本部 63.05.24 台內營字第 589499 號函定有明文，在都市計畫農業區內申請建築農舍係依前開號函規定辦理。本案土地雖為區域計畫地區之非都市土地，惟對興建農舍之管制原則應無不同，自應據以辦理。
- ※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 75.07.28. 台內營字第 423640 號**

主旨：關於農舍建築，其申請人與土地所有權人為直系親屬或配偶之關係，可否比照本部 74.09.03 (74) 台內營字第 328300 號函規定辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 75.07.02 (75) 建四字第 26925 號函。
  - 二、按都市計畫農業區內土地或區域計畫非都市土地興建農舍，申請人應具備農民身份並有農地或農場者為限，本部 75.07.08 台 (75) 內營字第 423522 號函業已明定。
  - 三、申請人與土地所有權人為直系親屬或配偶，並符合本部 74.09.03 (74) 台內營字第 328300 號函之規定，自得比照辦理。惟其興建農舍之建築面積應與土地所有權人已有農舍之建築面積合併計算，且受都市計畫法貴省施行細則第 27 條或實施區域計畫地區建築管理辦法第五條規定之限制。
- ※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 76.09.26. 台內營字第 534337 號**

主旨：關於佃農本人無自用農舍，惟同戶內其子已建有農舍，可否准予發給該佃農無自用農舍證明乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴廳 76.09.03 建四字第 37033 號函。
  - 二、關於佃農申請建築自用農舍疑義，請依本部 67.08.10 台內營字第 807189 號函示意旨，須以同一戶內共同生活之直系血親均無農舍，並共同參加耕作為要件；是本案應請確實查明後據為核辦。
- ※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 77.05.02. 台內營字第 593585 號**

主旨：關於申請建築自用農舍之土地權利證明文件，得由配偶出具土地使用權同意書辦理，惟申請人應具有自耕農身份，並符合本部 75.07.08 台內營字第 423522、75.07.23 台內營字第 423640 號函之規定，復請查照。

說明：復 貴廳 77.04.14 建四字第 15379 號函。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 77.07.13. 台內營字第 611244 號**

主旨：關於苗栗縣政府函為申請自用農舍建築，可否以經配偶同意之土地提出申請建築疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴廳 77.06.16 建四字第 24104 號函。
- 二、採「夫妻互負同居之義務…」又「妻以夫之住所為住所…」分別為民法第 1001 條及 1002 條所明定。是本案申請人如具申請興建自用農舍之條件，依上開民法之規定，得不受本部 74.09.03 台內營字第 328300 號函之限制。惟仍應符合都市計畫法貴省施行細則第 27 條或實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條及本部 67.08.10 台內營字第 807189 號函有關「同一戶內共同生活之直系血親均無農舍」之規定。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 77.11.07. 台內營字第 646005 號**

主旨：關於申請建造自用農舍之土地權利證明文件，得由與起造人具有媳關係之土地所有權人出具土地使用權同意書辦理。惟仍應符合本部 75.07.08 台內營字第 423522 號、75.07.28 台內營字第 423640 號函（如附件影本）之規定，復請查照。

說明：復 貴廳77.10.11建四字第43406號函。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 78.03.21.台內營字第 684287 號**

主旨：關於土地所有權人將耕地提供贅婿興建自用農舍乙案，同意依本部77.11.07台內營字第646005號函規定辦理，復請查照。

說明：復 貴廳78.03.10建四字第8152號函。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 80.01.17.台內營字第 885216 號**

主旨：本部71.02.15(71)台內營字第60645號函同意「農民申請興建自用農舍，可由主管建築機關依據土地所有權狀及三七五租約書及戶籍謄本審核，免憑自耕農身份證明辦理」可否繼續適用乙案，復請查照。

說明：

一、覆 貴府 79.12.20 七九府建四字第 70336 號函。

二、查前開部函同意主管建築機關就土地所有權狀、耕地租約及戶籍謄本所載職業審認農民身份並興建農舍供自用，毋須另再申請核發自耕農身份證明書，為一便民措施，如無窒礙，仍應繼續適用。

※註：內政部 86.11.06 台內營字第 8689011 號發佈停止適用。

**內政部函 85.11.21.台內營字第 8506589 號**

主旨：有關農民申請核發無自用農舍證明及建照執照，其夫妻戶籍非在同一戶內，夫妻名下農地是否須合併列入耕地計算疑義及本部82年10月4日台(82)內營字第8289114號函檢送「研商興建自用農舍有關法令規定及適用疑義會議紀錄」結論(一)辦理情形，復請查照。

說明：

一、復貴廳 85.09.13 八五建四字第 639865 號函。

二、按「農民申請核發確無現有農舍之證明應檢具其住所距離十公里範圍內所有耕地之土地及房屋清冊……」本部 65.02.19 台內營字第 659647 號函示在案，所稱「所有耕地」應包含夫妻名下所有耕地均須合併檢討。

三、至本部 82.10.04 台(82)內營字第 8289114 號函會議結論(一)農舍起造人資格相關規定是否停止適用本部 75.07.28 台內營字第 423640 號函釋乙節，仍由本部依會議決議繼續辦理中。

※註：內政部 90.08.30 台內營字第 9085174 號令發佈停止適用。

**行政院農業委員會函 86.04.28.農林字第 86120652 號**

主旨：民眾經營建材業，於山坡地貯放堆置砂、石骨材或拆屋之廢棄磚石(無涉開挖整地及占用情事)，應無水土保持法施行細則第8條第1項規定之適用，惟仍應依同法第8條規定之「水土保持技術規範」，實施所需的水土保持處理與維護，復請查照。

說明：復貴局86年4月21日八六水土利字第08294號函。

※註：農委會 98.07.14 農授水保字第 0981850509 號發佈停止適用。

**內政部營建署函 86.05.02.營署建字第09202號**

主旨：關於土地合建因土地所有權人之一去世，在繼承尚未辦理完成下，是否得援用內政部73.11.13台內營字第269045號函辦理乙案。

說明：按土地所有權人亡故，其繼承人未辦理繼承登記，如依其出具之土地使用權證明書足以證明係由全體繼承人出具者，得據以申請建築執照。本部62.07.27台內地字第531117號函釋在案。次查本部73.11.13台內營字第269045號函示，「本部66.07.27台內地字第531117號函未廢止前，自得繼續援用。」是土地所有權人死亡，其繼承人未辦理繼承登記，仍得依上開函釋規定由全體繼承人出具土地使用權證明書，據以申請建築執照。

※註：內政部88.10.20台內營字第8875055號發佈停止適用。

**內政部函 86.11.03.台內營字第8607965號**

主旨：關於依實施區域計畫地區建築管理辦法第5條規定申請建造自用農舍，其建築面積及總樓地板面積是否需依土地共有人持分比率管制乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳86.10.04八六建四字第643976號函。
- 二、實施區域計畫地區特定農業區之農牧用地為共有耕地，共有人之一申請興建自用農舍應取得其他共有人之同意，「部分共有人不得就其應有部分申請建築」，本部74.01.08台內營字第276387號函釋在案，其申請建築並應符合依實施區域計畫地區建築管理辦法第5條第6條規定。至共有人之一就共有土地申請建築應否依持分比率計算其建築面積及總樓地板面積，係屬私權行為，宜由共有人合意為之。

※註：內政部101.04.12台內營字第1010802909號發佈停止適用。

**內政部函 87.02.10.台內營字第8771227號**

主旨：檢送研商農民申請興建自用農舍應檢附實際從事農業生產證明執行疑義案會議紀錄乙份，請查照轉行知照。

會議紀錄：

結論：

- 一、有關農民申請興建自用農舍應檢附實際從事農業生產證明之執行疑義案：
  1. 本部86年11月6日台(86)內營字第8689011號函說明(一)第3點起造人所屬農會或申請地區當地鄉、(鎮、市、區)公所發給實際從事農業生產證明，係指起造人所申請耕地(地段、地號、面積)有種植作物而可證明該地為有耕作之實，無須涉及農作物價值標準之判斷，如有違規使用或違章建築等情形應予不准。
  2. 關於核發單位原則上以農民已加入農會者向所屬農會申請核發實際從事農業生產證明；無加入農會者向該耕地轄區鄉、鎮、市、區公所申請，各縣市政府亦得依據當地實際情況統一由農會核發，或均由鄉鎮市區公所核發；併同相關申請書、證明書等格式、是否附現況照片、應否現地會勘等，基於簡政便民之考量得由直轄市、縣市政府建管單位會同農政單位訂定作業要點據以執行。
- 二、有關「起造人無專任農耕以外之職業或勞動工作者並予以切結」係指農舍起造人應以專任農業耕作者為限，並由起造人自行切結。
- 三、共有農地部分共有人擬申請興建自用農舍，應由其他共有人出具土地使用同意書就共有土地全部申請建築；復依本部73年10月14日台內營字第213328函

示意旨，共有人於其應有部分申請建築，共有土地在未分割前，其應有部分位置無法確定，為免日後產生糾紛，其申請建築應予不准。

- 四、本部函既於86年11月6日行文省、市政府，並副知各縣市政府及相關機關在案，應自函頒下達之日起生效，不宜另定實施日期，並得參照中央法規標準法第十八條規定「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。」辦理。
  - 五、原已由直系親屬或配偶等提供耕地興建農舍有案者，其擬申請增建、修建、改建或拆除後新建等，係屬另一建築申請案件，應依行為時之法令規定辦理，即應以農地所有權人為起造人申請之。
  - 六、申請建造農舍應檢附之「無自用農舍證明」與「實際從事農業生產證明」等，得個別申請之，並無先後順序關係。
- ※註：內政部 92.11.17 台內營字第 0920090118 號發佈停止適用。

#### **內政部函 87.04.16. 台內營字第 8703939 號**

主旨：有關戶籍法修正後，如何認定農民身分，以核發農舍建築執照，建議修正本部86年11月6日台(86)內營字第8689011號函乙案，請查照依說明二辦理。

說明：

- 一、依據台灣省政府農林廳 87.03.04 八七農經字第 1953 號函辦理。
- 二、案經轉准行政院農業委員會 87 年 3 月 27 日 87 農企字第 87113832 號函說明三略以：「本會同意該次(台灣省政府農林廳 87.03.03 召開)會議決議建議修正申請興建農舍之三項條件為：(1)申請基地為起造人所有。(2)起造人應實際從事農業生產。(3)起造人所有農地應有耕作事實，並提出申請前一個月內之照片作為佐證。」是本部 86.11.06 台(86)內營字第 8689011 號函及 87.02.10 台(87)內營字第 8771227 號函有關農民身分證之三項規定同意依建議文字修正，並請配合推動辦理。

※註：內政部 92.11.17 台內營字第 0920090118 號發佈停止適用。

#### **內政部函 87.09.10. 台內營字第 8707390 號**

主旨：新竹市政府函為有關共有土地所有人之一擬興建自用農舍，其建蔽率，最大基層面積及其他共有人原有農舍，是否需合併檢討乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 87.08.11 八七建四字第 629416 號函。
- 二、按「共有農地部分共有人擬興建自用農舍，應由其他共有人出具工地使用同意書就共有土地全部申請建築」本部 87 年 2 月 10 日台(87)內營字第 8771227 號函結論(三)已有明釋。次查本部 86 年 11 月 3 日台(86)內營字第 8607965 號函示「共有人之一就共有土地申請建築應否依持分比率計算其建築面積及總樓地板面積，係屬私權行為，宜由共有人合意為之。」是共有農地部分共有人申請興建農舍，其建築面積、最大基層建築面積及總樓地板面積等應符合實施區域計劃地區建築管理辦法或都市計畫法貴省施行細則等規定。如他共有人業已就該共有農地建有農舍，則其建築面積、總樓地板面積、最大基層建築面積等自應合併計算檢討；若他共有人係以該共有農地以外之耕地所建之農舍，則無須合併計算。

※註：內政部 101.04.12 台內營字第 1010802909 號發佈停止適用。

#### **內政部營建署函 90.04.24. 營署建管字第 019758 號**



主旨：○○○建築師事務所函為原農地原係三人持分共有，於89年6月因買賣、贈與變更為二人共有，其中一人擬申請興建農舍，得否合併該贈與部分持分比例計算申請建築乙案，請查照。

說明：

- 一、依據○○○建築師事務所90年2月15日瑞昌字第001號函辦理。
- 二、按「共有耕地，共有人之一申請興建自用農舍應取得其他共有人之同意，部分共有人不得就其應有部分申請建築，…其申請建築並應符合實施區域計畫地區建築管理辦法第5條、第6條規定。至共有人之一就共有土地申請建築應否依持分比率計算其建築面積及總樓地板面積，係屬私權行為，宜由共有人合意為之。」本部86年11月3日台(86)內營字第8607965號函已有明釋。本案並經轉准行政院農業委員會90年3月29日(90)農輔字第900113914號函示：本部86年11月3日台(86)內營字第8607965號函釋與農業發展條例第18條規定應無違背，本案同意依前開函示規定辦理。

※註：內政部101.04.12台內營字第1010802909號發佈停止適用。

#### **行政院農業委員會函 91.10.02.農輔字第0910151735號**

主旨：有關審查申請興建農舍之申請人資格條件疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府91年9月5日九一府農務字第0109088號函。
- 二、查「農業發展條例」第18條第4項規定：「第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」其農業用地面積大於0.25公頃且為二人以上共有時，可由其他共有人出具同意書供一人申請興建農舍，其申請人資格條件符合「農業用地興建農舍辦法」第3條規定者，即可提出申請興建農舍，惟依前揭規定將來農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，且已申請興建農舍之農業用地不得重複再申請。

※註：農委會97.02.05農水保字第0971843110號發佈停止適用。

#### **內政部營建署函 93.11.17.營署建管字第0930070842號**

主旨：貴府函為依法請領使用執照之農舍，申請解除部分配合耕地套繪管制疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府93年11月4日府建管字第0930134797號函。
- 二、按領有使用執照之農舍，其超出建蔽率部分之配合耕地經解除套繪，應依建築法變更使用執照之程序將該筆耕地自使用執照予以刪除，為本部92年11月4日內授營建管字第0920012211號函(註)所明釋。本案已領使用執照之農舍，依上開規定申請變更使用執照時，若該使用執照之部分土地，非屬申請人所有，自應檢附該部分土地所有權人之同意書。

※註：內政部103.07.01台內營字第10308065722號令發佈停止適用。

#### **行政院農業委員會函 96.03.14.農授水保字第0961848256號**

主旨：同一所有權人單筆土地因都市計畫區劃而分割為分屬不同鄉鎮之2筆土地者，其申請興建農舍，請依說明二辦理，請查照。

說明：。

- 一、依據 96 年 3 月 6 日研商「農舍承受人資格、無自用農舍查核、共有農地申請農舍等案處理原則」會議決議辦理，兼復南投縣政府 96 年 2 月 1 日府農務字第 09600309590 號函。
  - 二、土地所有權人單筆農業用地，符合農業發展條例第 18 條及農業用地興建農舍辦法得申請興建農舍之規定，嗣因政府依都市計畫法第 23 條、平均地權條例施行細則第 3 條及其他相關法規規定，由政府辦理地籍逕為分割為多筆，並依法不得辦理合併者，該農業用地之所有權人如確實有興建農舍需要，為保障土地所有權人權益，得以逕為分割前之農業用地面積，個案受理興建農舍之申請；提出申請之農業用地，仍應依「農業用地興建農舍辦法」第 9 條規定註記列管。
- ※註：農委會 100.06.16 農授水保字第 1001866169 號發佈停止適用。

**行政院農業委員會函 98.02.11.農授水保字第 0981842113 號**

主旨：有關○○○君與○○○君所有台中市協仁段○○○地號與協成段○○○地號2筆相毗鄰土地，因地段別不同及其合併後土地之時點計算基準疑義案，請查照。

說明：

- 一、復貴府 98 年 1 月 15 日府經農字第 0980009648 號函。
  - 二、依「農業用地興建農舍辦法」第 3 條第 1 項第 3 款規定：「申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於 0.25 公頃」，有關興建農舍之「該宗」農業用地如何認定及合併計算問題，本會前與 95 年 8 月 16 日邀集內政部等相關單位研商，確認「該宗」農業用地係指土地登記之單 1 筆地號農業用地而言；若有毗連 2 筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如「地籍測量實施規則」規定辦理合併為單筆地號，使其面積達 0.25 公頃以上，以符申請興建農舍之條件，先予說明。
  - 三、本案○○○君與○○○君共有農業用地台中市協仁段○○○地號與協成段○○○號 2 筆毗鄰土地，依貴府來函所敘，因政策性重劃為不同地段別，依上開實施規則無法合併為單一地號土地，如經貴府查明 81 年間確實政策性辦理重劃所致，且鑒於分屬不同地段無法依據「地籍測量實施規則」辦理合併，及毗鄰二筆土地並無道路、溝渠或明顯他地分隔之現況，具有不可歸責於土地所有權人之事實，其申請興建農舍，同意由貴府於符合農業發展條例第 18 條「不影響農業生產環境及農村發展」精神及公平正義原則之前提下，依個案事實審認。經審認同意受理興建農舍申請者，其農業用地請依上開辦法第 9 條規定註記列管。
  - 四、檢還本案附件全件。
- ※註：農委會 100.06.16 農授水保字第 1001866169 號發佈停止適用。

**行政院農業委員會函 98.05.05.農授水保字第 0981849923 號**

主旨：有關中央管河川及跨省市河川及野溪之界點公告後，山坡地水土保持管理之原則，請查照。

說明：

- 一、本會 98 年 4 月 27 日農授水保字第 0981849850 號函諒達。
- 二、野溪開發利用行為，涉及山坡地水土保持管理之原則如下：（一）開發利用行為之水土保持計畫：1. 開發利用行為，如位於河川界點以下之「水道」，優先適用水利法（本會 95 年 5 月 2 日農授水保字第 0951843117 號參照）。2. 開發利用行為，如位於河川界點以上之「野溪」，依水土保持法第 8 條、第 12 條及其相關規定辦理；但如位於「水體」範圍（常流水之區段），無需擬具水土保持計畫（本會 96 年 1 月 25 日農授水保字第 0961855161 號函參照）。3. 水土

保持計畫（或簡易水土保持申報書）之申請，應由目的事業主管機關受理後，再送請主管機關審核。野溪上既存或施作中之治理工程構造物，不得任意毀損、改變結構或影響該工程之設計功能，如需改變該構造物之部分結構，應先徵得該工程施作機關之同意；野溪上無存在任何治理工程構造物者，亦應儘量維持既有之通洪斷面，以確保水流暢通，禁止完全阻絕或填塞。（二）違規開發利用之查報、制止與取締：請本會林務局（各林區管理處）、各直轄市、縣（市）政府及本會水土保持局各分局加強辦理（水土保持法施行細則第 38 條及本會水土保持局協助查報山坡地違規開發使用作業要點參照）。（三）其他目的事業法令：1. 野溪之管理，除水土保持處理與維護，依水土保持法之規定外，尚涉及其他目的事業法令，如區域計畫法、國家公園法、環境影響評估法、水污染防治法、自來水法、土石採取法、礦業法、森林法等，應由各該目的事業主管機關依主管法令，予以管理。2. 野溪之開發利用，如同時涉及違反水土保持法以外之其他目的事業法令，其行政罰之處理原則，依行政罰法相關規定辦理。

※註：農委會 101.04.09 農授水保字第 1011861548 號發佈停止適用。

**行政院農業委員會書函 98.08.03. 農授水保字第 0980990722 號**

主旨：有關都市計畫農業區土地經政府辦理都市計畫劃入計畫道路範圍，致使原有農業用地面積 0.25 公頃，得否依農業用地興建農舍辦法第 3 條規定核發農民資格證明案，復請查照。

說明：

- 一、復貴國會辦公室 98 年 7 月 28 日傳真函。
- 二、有關○○○君於 91 年 1 月間因贈與取得台北縣貢寮鄉田寮洋段新社田寮小段 424 號土地，面積 0.2598 公頃，嗣因政府辦理變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）逕為分割為部分農業區及部分道路，致申請農舍興建面積最小面積不足，該情事認應屬不可歸責於申請人之事由，得參照本會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848256 號函說明二略以：「…由政府辦理地籍逕為分割為多筆，並依法不得辦理合併者，該農業用地之所有權人如確實有興建農舍需要，為保障土地所有權人權益，得以逕為分割前之農業用地面積，個案受理興建農舍之申請；提出申請之農業用地，仍應依「農業用地興建農舍辦法」第 9 條規定註記列管。」辦理。
- 三、按內政部營建署 96 年 9 月 14 日營授城字第 0963506565 號函准依都市計畫法台灣省施行細則第 29 條規定略以：「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍…二、農舍之高度不得超過四層或十四尺，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，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不小於八公尺。」是以，本案申請興建農舍仍須符合上開規定。另道路用地部分，依都市計畫法第 51 條規定應不得妨礙其指定目的（道路）之使用，本案道路用地應不得提供農舍興建（計算建築面積佔農業用地面積之比率）。

※註：農委會 100.06.16 農授水保字第 1001866169 號發佈停止適用。

**行政院農業委員會書函 98.09.10. 農授水保字第 0981851071 號**

主旨：台端電子郵件向經濟部水利署詢問河川治理界點以上之野溪，若不適用河川管理辦法第 3 條各款之管理事項時，應依何法規辦理，在案（副本諒達），請查照。

說明：。

- 一、依據經濟部 98 年 8 月 25 日經授水字第 09800636140 號辦理，同函副本諒達。
  - 二、依前開函說明二所載，河川界點以上之野溪不屬水利法所稱之河川，其管理自無水利法第 78 條及第 78 條之 1 針對河川區域內行為限制之適用，爰無由本會承接以水利法所訂之各管理事項。
- ※註：農委會 101.04.09 農授水保字第 1011861548 號發佈停止適用。

**行政院農業委員會函 99.10.11.農授水保字第 0991872151 號**

主旨：貴府建議訂定「野溪管理辦法」案，復請查照。

說明：

- 一、復本會水土保持局案陳貴府 99 年 9 月 24 日府農工字第 0990137642 號函。
  - 二、經濟部及本會 98 年 3 月 30 日會銜公告之河川界點，係依「水庫集水區治理權責分工暨有關事項處理原則」所為之「治理」權責分工，其協商過程及公告內容，均未涉及「管理」權責之分工或移轉。
  - 三、依據經濟部 98 年 8 月 25 日經授水字第 09800636140 號函說明二，「河川界點以上之野溪不屬水利法所稱之河川，其管理自無水利法第 78 條及第 78 條之 1 針對河川區域內使用行為限制之適用，爰無由貴會承接以水利法所訂之各管理事項」，故水利法令鬆綁後之「野溪管理」，該部及本會認為應回歸各目的事業主管法令進行管理。
  - 四、查行政院秘書處前以 98 年 9 月 28 日院臺農字第 0980061607 號函送請本會針對「野溪未登錄土地核發同意書之行政機關為何」案，會商相關機關核提意見，經本會 98 年 10 月 2 日邀請內政部、經濟部及財政部國有財產局等相關機關開會研商，獲致結論第 2 點「中央管河川界點以上之野溪，現無專責管理機關，應依其區位及開發態樣，由相關目的事業主管機關依其主管法令進行管理（如區域計畫法、國家公園法、環境保護法、水污染防治法、自來水法、土石採取法、礦業法、森林法、水土保持法等）。據此，本案上揭行政院秘書處交議建議由上開法令之共同地方主管機關（臺南縣政府）為土地管理機關」。
  - 五、綜上所述，河川界點公告後，各級水土保持主管機關並未承接水利法第 78 條及第 78 條之一之管理事項，本會不宜訂定「野溪管理辦法」。
- ※註：農委會 101.04.09 農授水保字第 1011861548 號發佈停止適用。

**內政部營建署函 101.09.20.營署建管字第 1010056614 號**

主旨：有關 80 年間適用十公里範圍內農地未毗鄰得合併檢討，農地興建農舍領得使用執照後，不同農地所有權人可否一併檢討農舍農地比例辦理農地解除套繪列管疑義乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 101 年 8 月 29 日農授水保字第 1010123020 號函辦理，並復貴府 101 年 8 月 23 日府建管字第 1010156936 號函。
- 二、農業發展條例第 18 條第 4 項規定：「…農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；…」另本部 92 年 11 月 4 日內授營建管字第 0920012211 號函釋：「領有使用執照之農舍，其超出建蔽率部分之配合耕地經解除套繪，應依建築法變更使用執照之程序將該筆耕地自使用執照予以刪除。」「若該使用執照之部分土地，非屬申請人所有，自應檢附該部分土地所有權人之同意書」，本署 93 年 11 月 17 日營署建管字第 0930070842 號函釋有案。本案 80 年間以十公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍領得使用執照後，因農地移轉不同人所有，申請農地解除套繪列管乙節，仍應檢討符合前開農業發展條例第 18 條第 4 項規定，亦即農舍及其符合規

定比例農地之所有權人仍應相同，其餘超出規定比例之農地，始得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。

※註：內政部 103.07.01 台內營字第 10308065722 號令發佈停止適用。

**內政部函 103.04.29.台內營字第 1030804511 號**

主旨：有關已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割1案，請 查照。

說明：

- 一、依據屏東縣政府 103 年 3 月 3 日屏府地測字第 10304418300 號、臺中市政府地政局 103 年 2 月 25 日中市地籍一字第 1030006565 號及高雄市政府地政局 103 年 1 月 13 日高市地政測字第 10330145700 號函辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項、第 3 項及第 4 項分別規定：「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。」、「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：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」、「前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，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。」先予敘明。
- 三、次查本部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函說明二所示：「按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51 年台上字第 2641 號，先後判例可稽。……」爰已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施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，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。

※註：內政部 105.04.27 台內營字第 1050804906 號令發佈停止適用。

## 附錄二：農舍興建管理相關解釋函令索引表

(依解釋函發文日期排序，不分章節)

章節	函令別	文號	頁碼
第四章	內政部函	53.01.07.台內地字第132857號	52
第三章	台灣省政府建設廳函	64.07.27.建四字第108389號	37
第五章	內政部函	68.08.23.台內營字第24095號	121
第五章	內政部函	70.1.29.台內營字第70713號	107
第四章	內政部函	73.03.17.台內營字第213390號	52
第五章	內政部函	74.01.24.台內營字第277516號	92
第一章	內政部函	75.06.23.台75內營字第404249號	23
第二章	內政部函	75.06.23.台75內營字第404249號	32
第五章	內政部函	77.04.05.台(77)內營字第581463號	76
第三章	內政部函	77.08.18.台77內營字第622851號	37
第五章	內政部函	81.08.17.台81內營字第8104300號	87
第一章	內政部函	83.04.21.台內營字第8372344號	21
第五章	內政部函	84.03.07.台內營字第8401269號	87
第七章	台灣省政府建設廳函	86.02.25.建四字第608851號	194
第二章	內政部函	86.04.14.台86內營字第8672599號	30
第二章	內政部函	87.01.07.台87內營字第8609220號	31
第五章	內政部函	87.01.07.台87內營字第8609220號	71
第二章	內政部函	87.09.23.台87內營字第8708018號	30
第五章	內政部函	87.10.29.台內營字第8708823號	87
第二章	內政部函	87.12.01.台87台內營字第8709528號	32
第五章	內政部函	88.03.12.台內營字第8803514號	88
第四章	內政部函	88.03.18.台88內營字第8803574號	57
第四章	內政部函	88.07.09.台88內地字第8890102號	57
第二章	內政部營建署函	88.07.26.營署建字第23518號	32
第四章	內政部函	88.10.20.台88內營字第8875054號	58
第二章	內政部函	88.11.22.台88內營字第8877985號	30
第七章	內政部營建署函	89.01.28.營署建字第02116號	187
第五章	內政部函	89.05.24.台內中營字第77B-8908809號	88
第五章	內政部函	89.06.07.台內營字第8983650號	88
第四章	內政部函	89.08.18.台89內營字第8985746號	43
第四章	內政部函	89.09.25.台89內營字第8984380號	43
第四章	行政院農業委員會函	89.09.27.農輔字第890147285號	53
第四章	內政部函	89.09.29.台89內地字第8965784號	58
第五章	內政部營建署函	89.10.06.營署都字第32194號	89
第四章	內政部營建署函	89.10.20.營署建管字第40152號	52
第二章	內政部函	89.10.30.台89內營字第8910191號	32

章節	函令別	文號	頁碼
第三章	內政部營建署函	89.11.01.營署建管字第 57724 號	41
第七章	內政部營建署函	89.11.14.營署建管字第 48314 號	187
第四章	內政部營建署函	89.11.22.營署建管字第 48315 號	43
第五章	行政院農業委員會函	89.11.23.農企字第 890010406 號	69
第二章	行政院農業委員會函	89.12.01.農輔字第 890161469 號	33
第二章	內政部營建署函	89.12.08.營署建管字第 85943 號	32
第五章	內政部營建署函	89.12.12.營署建管字第 47774 號	69
第六章	內政部函	89.12.22.台(89)內地字第 8962467 號	154
第五章	內政部營建署函	90.01.02.營署建管字第 48541 號	93
第七章	行政院農業委員會函	90.01.03.農輔字第 890167715 號	188
第六章	行政院農業委員會函	90.02.01.(90)農輔字第 900050102 號	154
第四章	內政部營建署函	90.02.20.營署建管字第 002084 號	44
第六章	內政部函	90.02.26.台內營字第 9082636 號	154
第五章	行政院農業委員會函	90.02.26.農輔字第 0920050205 號	112
第二章	內政部函	90.03.09.台 90 內營字第 9082773 號	33
第五章	內政部函	90.03.22.台內營字第 9082948 號	89
第五章	內政部函	90.03.23.台內營字第 9082975 號	89
第五章	內政部營建署函	90.03.28.營署建管字第 012161 號	71
第五章	行政院農業委員會函	90.03.29.農輔字第 900113914 號	132
第四章	內政部分令	90.04.20.台 90 內營字第 9083319 號	44
第七章	內政部分令	90.04.23.台 90 內營字第 9083323 號	190
第二章	內政部營建署函	90.04.25.營署建管字第 020025 號	33
第五章	內政部營建署函	90.05.08.營署建管字第 021797 號	90
第七章	內政部營建署函	90.05.15.營署綜字第 026679 號	192
第五章	內政部營建署函	90.06.20.營署綜字第 036450 號	71
第四章	行政院農業委員會函	90.07.04.農輔字第 900050675 號	46
第五章	內政部營建署函	90.07.24.營署綜字第 044194 號	108
第七章	內政部函	90.08.20.台 90 內營字第 9085030 號	187
第七章	內政部分令	90.08.30.台 90 內營字第 9085174 號	188
第五章	內政部營建署函	90.10.03.營署建管字第 054027 號	90
第一章	內政部營建署函	90.10.11.營署園字第 905135 號	25
第六章	內政部分令	90.10.12.台 90 內中地字第 9083467 號	139
第五章	內政部營建署函	90.11.30.營署建管字第 068166 號	90
第五章	行政院農業委員會函	90.12.04.農輔字第 900165031 號	131
第六章	行政院農業委員會函	91.01.28.農輔字第 0910101319 號	155
第六章	內政部營建署函	91.02.26.營署都字第 0910006765 號	155
第二章	內政部函	91.02.27.內授營建管字第 0910082053 號	34
第七章	內政部營建署函	91.04.01.營署建管字第 0910013048 號	190
第七章	行政院農業委員會函	91.04.19.農授中字第 0910119282 號	193

章節	函令別	文號	頁碼
第二章	內政部令	91.04.26.台內地字第0910070765號	34
第七章	內政部營建署函	91.05.17.營署建管字第0910024222號	193
第七章	內政部營建署函	91.06.20.營署建管字第0912909522號	194
第七章	內政部函	91.07.04.台內營字第0910084029號	191
第七章	行政院農業委員會函	91.08.07.農企字第0910142437號	194
第七章	內政部營建署函	91.08.15.營署建管字第0910051632號	194
第四章	行政院農業委員會書函	91.08.30.農輔字第0910122575號	64
第二章	行政院農業委員會函	91.09.16.農輔字第0910129535號	35
第六章	內政部營建署函	91.09.17.營署都字第0910052645號	146
第七章	內政部營建署函	91.09.17.營署都字第0910052645號	195
第五章	行政院農業委員會函	91.09.20.農輔字第0910149848號	132
第五章	行政院農業委員會函	91.10.02.農輔字第0910151735號	131
第二章	內政部營建署函	91.10.07.營署建管字第0912915571號	34
第四章	內政部營建署函	91.10.21.營署建管字第0910065529號	64
第五章	內政部營建署函	91.11.14.營署綜字第0910067445號	109
第五章	內政部營建署函	91.12.10.營署綜字第0910074657號	130
第五章	行政院農業委員會函	92.02.27.農授中字第0921070106號	91
第五章	內政部函	92.03.07.內授營建管字第0920085138號	91
第五章	行政院農業委員會函	92.03.07.農企字第0920111558號	121
第五章	內政部函	92.03.18.內授營建管字第0920085331號	91
第五章	內政部營建署函	92.04.04.營署綜字第0922904944號	111
第六章	內政部營建署書函	92.04.16.營署建管字第0920015593號	146
第四章	內政部營建署函	92.04.28.營署綜字第0920021576號	59
第五章	內政部營建署函	92.05.05.營署綜字第0922906214號	132
第四章	行政院農業委員會函	92.05.13.農輔字第0920125641號	54
第四章	內政部營建署書函	92.05.30.營署建管字第0920028012號	53
第四章	內政部函	92.07.11.台內營建管字第0920087592號	54
第四章	內政部函	92.07.15.台內地字第0920010371號	58
第五章	行政院環境保護署函	92.07.18.環署綜字第0920052148號	117
第四章	內政部營建署函	92.08.08.營署建管字第0920043587號	59
第五章	行政院農業委員會函	92.08.21.農授水保字第0921847142號	125
第四章	內政部函	92.09.18.內授營建管字第0920011183號	44
第五章	內政部函	92.10.17.台內營字第0920089474號	94
第六章	內政部函	92.11.04.內授營建管字第0920012211號	155
第五章	行政院農業委員會函	92.11.13.農輔字第0920162948號	93
第四章	內政部營建署函	92.11.17.台內營字第0920090118號	65
第五章	內政部營建署函	92.12.23.營署建管字第0920071337號	92
第五章	內政部營建署函	93.01.29.營署綜字第0930003644號	113
第五章	內政部營建署函	93.01.29.營署綜字第0932901102號	113



章節	函令別	文號	頁碼
第五章	內政部營建署函	93.02.10.營署建管字第 0930006019 號	93
第五章	內政部營建署書函	93.03.17.營署綜字第 0930015768 號	114
第六章	內政部函	93.04.14.台內營字第 0930083137 號	146
第四章	內政部營建署書函	93.04.14.營署綜字第 0932906006 號	54
第六章	行政院農業委員會函	93.04.19.農授水保字第 0931848517 號	147
第五章	內政部營建署書函	93.05.04.營署綜字第 0930022761 號	115
第五章	內政部函	93.05.20.內授營建管字第 0930006665 號	94
第五章	內政部營建署函	93.06.24.營署綜字第 0932910105 號	115
第四章	行政院農業委員會函	93.07.01.農授水保字第 0931848722 號	56
第四章	內政部營建署函	93.07.02.營署建管字第 0930041351 號	44
第六章	內政部營建署函	93.07.29.營署建管字第 0930046961 號	141
第六章	內政部營建署函	93.08.10.營署建管字第 0930049747 號	147
第三章	內政部函	93.10.04.台內營字第 0930010414 號	42
第五章	內政部函	93.11.23.內授中辦地字第 0930726160 號	94
第四章	行政院農業委員會函	93.12.14.農授水保字第 0931827293 號	55
第四章	內政部營建署函	94.01.04.營署建管字第 0930079332 號	55
第一章	內政部函	94.07.27.內授營都字第 0940084906 號	21
第六章	內政部書函	94.09.06.內授中辦地字第 0940051305 號	148
第二章	內政部營建署函	94.12.07.營署建管字第 0942922078 號	31
第二章	內政部營建署函	94.12.07.營署建管字第 0942922078 號	35
第七章	內政部函	94.12.08.台內營字第 0940011948 號	196
第六章	內政部營建署函	94.12.30.營署建管字第 0940067768 號	156
第六章	內政部營建署函	95.01.17.營署建管字第 0952900834 號	156
第六章	行政院農業委員會函	95.01.19.農授水保字第 0951850805 號	157
第六章	內政部營建署函	95.02.08.營署中城字第 0953500623 號	156
第六章	內政部營建署函	95.04.11.營署中城字第 0950014953 號	157
第七章	內政部營建署函	95.04.11.營署中城字第 0950014953 號	195
第七章	內政部函	95.04.21.台內營字第 0950801724 號	201
第六章	行政院農業委員會函	95.05.24.農授水保字第 0951851428 號	140
第六章	內政部營建署函	95.06.06.營署建管字第 0950027905 號	140
第七章	內政部營建署函	95.06.12.營授辦城字第 0953503714 號	195
第七章	內政部營建署函	95.07.11.營署建管字第 0952911196 號	188
第一章	行政院農業委員會函	95.08.24.農授水保字第 0951851944 號	24
第五章	行政院農業委員會函	95.09.05.農水保字第 0951851946 號	118
第五章	行政院農業委員會函	95.09.21.農授水保字第 0951852108 號	73
第一章	內政部營建署函	95.09.29.營署建管字第 0950045085 號	24
第二章	行政院農業委員會函	95.10.04.農水保字第 0951851940 號	29
第七章	內政部函	95.10.18.內授中辦地字第 0950725313 號	192
第四章	行政院農業委員會函	96.03.14.農授水保字第 0961848173 號	60

章節	函令別	文號	頁碼
第五章	內政部營建署函	96.04.27.營署建管字第0960021145號	71
第二章	內政部營建署函	96.05.14.營署綜字第0960023667號	28
第五章	內政部營建署函	96.05.16.營署綜字第0960018998號	72
第六章	內政部營建署函	96.05.29.營署建管字第0960027686號	158
第六章	內政部函	96.07.05.內授中辦地字第0960047991號	148
第七章	內政部營建署書函	96.07.06.營署綜字第0960034411號	201
第六章	內政部函	96.07.09.內授中辦地字第0960048854號	148
第五章	行政院農業委員會書函	96.07.09.農授水保字第0961848715號	116
第五章	內政部營建署函	96.07.26.台內中營字第0960804431號	95
第五章	內政部營建署函	96.07.26.營署綜字第0960038160號	115
第一章	內政部營建署函	96.08.02.營署園字第0962912216號	26
第七章	內政部營建署書函	96.08.10.營署綜字第0960042486號	201
第五章	內政部營建署函	96.08.24.營署綜字第09600412802號	117
第五章	內政部營建署函	96.09.13.營署綜字第0960045634號	117
第三章	內政部營建署函	96.10.17.營署綜字第09600535941號	37
第五章	內政部營建署函	96.10.17.營署綜字第09600535941號	118
第六章	內政部函	97.01.07.內授營建管字第0960808667號	151
第一章	行政院農業委員會書函	97.01.11.農授水保字第0970100796號	25
第四章	行政院農業委員會函	97.02.05.農水保字第0971843110號	60
第七章	內政部營建署函	97.03.17.營署綜字第0970011714號	202
第六章	內政部書函	97.03.24.內授中辦地字第0970722826號	149
第一章	內政部營建署函	97.03.24.營署綜字第0970012483號	24
第七章	內政部營建署函	97.05.08.營署綜字第0970023958號	203
第五章	內政部營建署函	97.05.13.營署綜字第0970024614號	118
第三章	內政部營建署函	97.05.20.營署綜字第0970024200號	37
第五章	內政部營建署函	97.05.21.營署綜字第0970026871號	96
第三章	內政部營建署函	97.05.22.營署綜字第0972908735號	38
第五章	內政部營建署函	97.05.27.營署綜字第0970028031號	119
第五章	內政部營建署函	97.06.26.營署綜字第0970032855號	119
第五章	內政部營建署函	97.06.26.營署綜字第0970034900號	119
第五章	內政部營建署函	97.07.17.營署綜字第0970040602號	120
第五章	內政部營建署函	97.07.31.營署綜字第0970041469號	120
第二章	內政部營建署函	97.09.03.營署綜字第0970051936號	27
第五章	內政部營建署函	97.09.03.營署綜字第0972914449號	84
第四章	內政部營建署函	98.01.07.營署建管字第0970081357號	45
第五章	行政院農業委員會函	98.04.08.農水字第0980030414號	84
第五章	內政部營建署函	98.04.10.營署綜字第0980022944號	84
第五章	內政部營建署函	98.05.06.營署建管字第0982908637號	72
第五章	內政部營建署函	98.07.20.營署建管字第0980042052號	96

章節	函令別	文號	頁碼
第七章	內政部營建署函	98.08.10.營署綜字第0980048784號	196
第五章	行政院農業委員會函	98.08.11.農授水保字第0981842943號	121
第六章	內政部營建署函	98.09.04.營署建管字第0980050870號	140
第六章	內政部函	98.09.15.內授營建管字第0980809248號	149
第三章	內政部營建署函	98.11.04.營署建管字第0980067970號	41
第五章	行政院農委會函	98.12.25.農授水保字第0980176093號	97
第二章	內政部營建署函	99.01.06.營署綜字第0980087649號	27
第五章	內政部營建署函	99.01.28.營署建管字第0980090438號	96
第六章	內政部營建署函	99.02.11.營署綜字第0990007122號	150
第四章	內政部營建署函	99.02.23.營署建管字第0992902814號	66
第四章	內政部營建署函	99.03.26.營署建管字第0992905854號	66
第五章	內政部營建署函	99.03.30.營署建管字第0990013487號	98
第五章	內政部令	99.04.30.台內營字第0990819902號	97
第五章	經濟部令	99.04.30.經能字第09904602150號	97
第四章	行政院農業委員會令	99.06.28.農水保字第0991875147號	63
第四章	內政部營建署函	99.07.09.營署綜字第0990042467號	59
第三章	內政部營建署函	99.07.30.營署建管字第0992914816號	38
第一章	內政部營建署函	99.08.03.營署綜字第0992914825號	21
第六章	內政部函	99.08.12.台內營字第0990806347號	150
第六章	內政部函	99.09.21.內授營建管字第0990807865號	158
第四章	內政部營建署函	99.09.23.營署建管字第0990060841號	62
第四章	內政部營建署函	99.10.05.營署綜字第0992918415號	45
第六章	內政部營建署函	99.10.07.營署建管字第0990063914號	159
第七章	內政部營建署函	99.11.15.營署綜字第0992922142號	189
第七章	內政部營建署函	99.11.22.營署綜字第0992922651號	189
第六章	內政部營建署函	99.12.08.營署綜字第0992923438號	151
第六章	內政部營建署函	99.12.27.營署建管字第0990079931號	160
第五章	行政院農業委員會函	99.3.3.農授水保字第991874557號	78
第七章	內政部營建署函	100.01.11.營署建管字第0992926035號	191
第五章	內政部營建署函	100.01.25.營署綜字第1000003106號	122
第五章	行政院農業委員會	100.01.31.農水保字第0990180467號	122
第五章	內政部函	100.02.11.內授營綜字第1000030231號	122
第五章	內政部營建署函	100.03.24.營署綜字第1002903546號	123
第五章	內政部營建署函	100.03.31.營署建管字第1000012028號	73
第二章	內政部營建署函	100.04.19.營署綜字第01000021584號	28
第一章	內政部函	100.05.04.內授營中字第01000803545號	23
第五章	內政部營建署函	100.05.19.營署建管字第1003040228號	98
第二章	行政院農業委員會函	100.06.16.農授水保字第1001866169號	29
第七章	內政部營建署函	100.06.22.營署綜字第1000034803號	189

章節	函令別	文號	頁碼
第二章	內政部營建署函	100.07.07.營署建管字第01000034211號	35
第一章	內政部函	100.08.10.內授營綜字第01000806582號	22
第六章	內政部營建署函	100.08.31.營署綜字第1002915453號	152
第七章	內政部營建署函	100.09.09.營署綜字第1002916214號	204
第五章	內政部營建署函	100.09.19.營署建管字第1000053199號	108
第二章	內政部營建署函	100.11.17.營署建管字第1002921921號	28
第五章	內政部營建署函	100.11.25.營署建管字第1000068001號	99
第三章	行政院農業委員會函	100.12.02.農水保字第1000168057號	40
第五章	行政院農委會函	100.12.02.農水保字第1000168057號	106
第五章	行政院農業委員會函	100.12.21.農授水保字第1000179120號	78
第三章	農業委員會水土保持局函	101.02.06.水保農字第1011865008號	39
第三章	內政部營建署函	101.02.17.營署建管字第01012903513號	39
第五章	內政部營建署函	101.02.21.營署綜字第1012903235號	99
第四章	內政部營建署函	101.02.29.營署建管字第1010004749號	56
第三章	內政部營建署函	101.04.13.營署建管字第1012907970號	40
第四章	內政部營建署函	101.04.16.營署建管字第1012907912號	63
第二章	內政部營建署函	101.05.22.營署建管字第1010028580號	29
第四章	內政部營建署函	101.05.24.營署建管字第1010027469號	63
第七章	內政部營建署函	101.05.25.營署綜字第1010030177號	204
第七章	內政部營建署函	101.06.22.營署建管字第1010036908號	196
第五章	內政部營建署函	101.07.09.營署綜字第1012913915號	133
第五章	內政部營建署函	101.07.10.營署建管字第1010041067號	133
第六章	行政院農業委員會函	101.08.09.農授水保字第1010118625號	160
第六章	內政部營建署函	101.09.05.營署建管字第1010051851號	160
第二章	內政部營建署函	101.09.20.營署建管字第1012921648號	36
第五章	內政部營建署函	101.11.20.營署綜字第1010074074號	134
第五章	行政院農業委員會函	101.11.23.農授水保字第1010132891號	136
第五章	內政部營建署函	101.12.04.營署綜字第1010077250號	135
第五章	內政部營建署函	101.2.17.營署建管字第01012903513號	106
第五章	行政院農業委員會函	101.5.17.農授水保字第1010108825號	78
第五章	行政院農業委員會水土保持局函	101.9.11.水農保字第1011866033號	78
第五章	內政部營建署函	102.03.04.營署建管字第1022904373號	100
第五章	內政部營建署書函	102.03.07.營署建管字第1020010070號	101
第六章	內政部函	102.07.05.台內營字第1020807225號	141
第五章	內政部函	102.08.01.台內營字第10208079662號	85
第四章	內政部營建署函	102.08.27.營署建管字第1020050302號	67
第五章	內政部令	102.09.25.台內營字第1020809625號	102
第五章	行政院農業委員會函	102.09.26.農授水保字第1021862105號	102

章節	函令別	文號	頁碼
第四章	行政院農業委員會函	102.09.30.農授水保字第 1021866061 號	47
第五章	內政部營建署函	102.10.02.營署綜字第 1022920214 號	102
第六章	內政部營建署函	102.10.07.營署建管字第 1020060633 號	161
第五章	內政部營建署函	102.10.22.營署綜字第 1020067770 號	73
第六章	內政部令	102.10.30.內授中辦地字第 1026652059 號	142
第五章	內政部營建署函	102.11.07.營署建管字第 1020072283 號	85
第六章	行政院農業委員會函	102.11.26.農水保字 1020229253 號	174
第五章	內政部營建署函	102.11.28.營署綜字第 1020076072 號	73
第五章	內政部函	102.12.02.台內營字第 1020120722 號	103
第五章	內政部令	102.12.02.台內營字第 1020812072 號	103
第五章	內政部函	102.12.06.台內營字第 1020812243 號	74
第六章	內政部函	102.12.24.台內營字第 1020813101 號	161
第六章	行政院農業委員會函	102.12.27.農授水保字第 1020243126 號	163
第六章	內政部營建署函	103.01.07.營署建管字第 1020088306 號	162
第六章	內政部營建署函	103.01.08.營署建管字第 1032900410 號	183
第五章	內政部營建署函	103.01.10.營署綜字第 1020085533 號	104
第六章	內政部營建署函	103.02.07.營署建管字第 1030006526 號	163
第六章	內政部營建署函	103.02.12.營署建管字第 1030005034 號	164
第六章	內政部營建署函	103.02.20.營署建管字第 1032902616 號	163
第六章	行政院農業委員會函	103.02.24.農授水保字第 1030203714 號	179
第五章	內政部營建署函	103.03.04.營署綜字第 1030010340 號	86
第六章	內政部營建署函	103.03.04.營署綜字第 1032903356 號	153
第五章	內政部營建署書函	103.03.05.營署建管字第 1030013165 號	105
第六章	內政部營建署函	103.03.06.營署建管字第 1030011157 號	168
第六章	內政部令	103.04.10.內授中辦地字第 1036650717 號	143
第六章	內政部營建署函	103.04.11.營署建管字第 1030021728 號	169
第六章	內政部營建署函	103.04.29.台內營字第 1030804511 號	169
第五章	內政部營建署函	103.05.30.營署綜字第 1030030329 號	136
第六章	內政部營建署函	103.06.11.營署綜字第 1032909727 號	185
第七章	內政部營建署函	103.06.16.營署綜字第 1032909938 號	205
第六章	內政部令	103.07.01.台內營字第 10308065722 號	170
第六章	內政部函	103.07.01.台內營字第 10308065722 號	170
第六章	內政部營建署書函	103.08.04.營署建管字第 1032913827 號	171
第五章	內政部營建署函	103.09.23.營署綜字第 1030059754 號	137
第六章	行政院農業委員會函	103.10.02.農授水保字第 1031821075 號	178
第六章	內政部函	103.10.30.台內營字第 1030812392 號	171
第七章	行政院農委會函	103.12.30.農企字第 1030012942 號	198
第六章	內政部函	104.01.06.台內營字第 1030814749 號	172
第六章	內政部營建署函	104.02.03.營署建管字第 1040005706 號	172

章節	函令別	文號	頁碼
第六章	內政部營建署函	104.02.24.營署建管字第 1040009258 號	174
第五章	內政部函	104.03.31.內授營建管字第 1040805113 號	105
第五章	內政部營建署函	104.04.07.營署綜字第 1040019255 號	75
第五章	內政部函	104.05.13.台內營字第 1040808235 號	106
第七章	內政部營建署函	104.05.18.營署建管第 0950801724 號	197
第五章	內政部函	104.06.15.內授營建管字第 1040809831 號	107
第六章	行政院農業委員會函	104.07.03.農授水保字第 1040224073 號	178
第五章	內政部營建署函	104.07.30.營署綜字第 1042911718 號	75
第六章	內政部營建署函	104.08.26.營署綜字第 1042913397 號	185
第六章	內政部營建署書函	104.09.25.營署建管字第 1040062682 號	175
第六章	法務部函	104.12.03.法律字第 10403514620 號	177
第五章	內政部營建署函	104.12.04.營署綜字第 1040077969 號	76
第五章	內政部函	104.12.28.營署綜字第 1040445799 號	77
第六章	內政部函	105.01.04.營署建管字第 1040818875 號	175
第五章	內政部函	105.01.05.內授營建管字第 1040817901 號	80
第四章	內政部營建署函	105.03.25.營署綜字第 1050014507 號	52
第五章	內政部營建署函	105.04.22.營署綜字第 1050018672 號	80
第六章	內政部函	105.04.27.台內營字第 10508049062 號	176
第五章	內政部營建署函	105.06.08.營署綜字第 1050018672 號	81
第五章	內政部營建署函	105.06.21.營署綜字第 1050031595 號	81
第六章	內政部營建署函	105.06.24.營署綜字第 1050036615 號	179
第六章	內政部營建署函	105.07.26.營署綜字第 1050043140 號	180
第六章	內政部函	105.08.01.內授營建管字第 1050811097 號	180
第六章	內政部營建署函	105.08.15.營署綜字第 1050044682 號	180
第五章	內政部營建署函	105.09.09.營署綜字第 1050055153 號	82
第五章	內政部營建署函	105.12.30.營署綜字第 1050078276 號	82
第六章	內政部函	106.01.13.內授營建管字第 1050089240 號	181
第五章	內政部函	107.03.16.內授營綜字第 1070804798 號	83
第五章	內政部營建署函	107.04.24.營署綜字第 1070021444 號	83
第六章	內政部函	108.05.13.內授營建管字第 1080806490 號	181
第六章	內政部營建署函	108.05.15.營署建管字第 1081072724 號	182
第六章	內政部函	109.05.25.內授營建管字第 1090809260 號	183

## 編 後 語

農地興建農舍議題牽涉之條件範圍甚廣，除了農業生產、農民生活、農村生態、興建條件外，亦關係到農地分割、農地重劃、農村規劃等相關要旨，均與農地管理政策密切關聯。農業發展條例修正通過後，農地興建農舍相關之農地管理政策，亦為各方廣為討論的議題。有關「農舍」之興建與管理各業務相關單位之解釋函(令)繁多，再加以歷年多次增修訂及時空背景變遷，許多解釋函(令)已不宜再繼續適用，且未能做系統化的收集整理。為使農舍興建管理相關法令資訊透明化，法令之爬梳實乃刻不容緩。基此，營建署於101年度委託財團法人台灣建築中心彙整「農舍興建管理相關解釋函令」，期於未來能透過相關法令與解釋函令之密切配合，有助於各界人士於興建及管理農舍之事務問題，落實農舍之合法興建與發展。本解釋函令依「農業用地興建農舍辦法」之意旨概分「土地所有權及範圍計算相關規定」、「土地使用分區相關規定」、「農舍建築線申請相關規定」、「申請人資格相關規定」、「農舍設計相關規定」、「農舍使用管理相關規定」與「其他類」等七大相關議題。本解釋函令收錄原則，有下列情事者不予收錄：

- 一、與現行法規不符者。
- 二、不合時宜者。
- 三、無具體建議者。
- 四、解釋函令已納入條文者。
- 五、前後函釋解釋不一，不予收錄；若有不同解釋者，採用後者解釋。

農舍興建管理相關解釋函令經檢討整理並順利編印完成，使建築相關從業人員有明確之執行依據，管理行政與有關審查制度更為落實，除因本部署長的重視，彙編工作初期，更承蒙建築管理組郭前組長高明、台北市建管處建照科廖彩龍技正、新北市工務局建造科盛筱蓉科長、宜蘭縣建設處建管科李欣立科長及台北市建築師公會周泰良、陳曉晴、鄭凱文等先進不辭辛勞的檢閱以完成此艱鉅工程，在此一併致謝。



## 102年專案小組成員

召集人 葉世文  
副召集人 謝偉松、陳慶利、郭高明  
委員 廖彩龍、康佑寧、洪進東、陳福順、沈宗樺、許美珍  
幹事 孫立言  
編輯 姚汾涼、沈明德、吳宗龍、邱玉婷、許暖淑、呂俊鴻(陳妍希)

## 103年版 專案小組成員

召集人 丁育群(許文龍、葉世文)  
副召集人 謝偉松  
幹事 樂中丕、吳惠如、孫立言、蔡志祥、陳雅芳、劉奇岳、李永秀、  
李珏輝、莊佳陵  
編輯 姚汾涼、沈明德、許立德(吳宗龍)、邱玉婷、許暖淑、晉瑞鴻  
(呂俊鴻)

## 104年專案小組成員

召集人 許文龍(丁育群、曾大仁)  
副召集人 謝偉松  
幹事 樂中丕、劉奇岳、蔡志祥、莊佳陵、廖志明、孫立言、張譯云、李  
珏輝、王鵬智、陳雅芳、李永秀  
編輯 姚汾涼、沈明德、許立德、邱玉婷、許暖淑、江鎧安(晉瑞鴻)

## 105年專案小組成員

召集人 許文龍  
副召集人 高文婷(謝偉松)  
幹事 楊哲維(樂中丕)、劉奇岳、陳清茂(蔡志祥)、廖志明、孫立言、張  
譯云、李珏輝、王鵬智  
編輯 姚汾涼、許立德、邱玉婷、許暖淑、蔡淨竹(江鎧安)、魯雲凱(沈  
明德)

## 106年專案小組成員

召集人 許文龍  
副召集人 高文婷  
幹事 樂中丕、楊哲維、王鵬智、劉奇岳、陳清茂、廖志明、孫立言、張  
譯云、李珏輝、張傑宜  
編輯 姚汾涼、許立德、邱玉婷、許暖淑、蔡淨竹、魯雲凱

## 107 年專案小組成員

召集人 吳欣修(許文龍)  
副召集人 高文婷  
幹事 樂中丕、楊哲維、王鵬智、劉奇岳、陳清茂、廖志明、孫立言、張譯云、李珏輝、張傑宜、賴玲玲  
編輯 姚汾涼、許立德、邱玉婷、許暖淑、蔡淨竹、魯雲凱

## 108 年專案小組成員

召集人 吳欣修  
副召集人 高文婷  
幹事 樂中丕、楊哲維、陳清茂、廖志明、孫立言、張譯云、張傑宜、賴玲玲、鄭如庭、黃照惠  
編輯 姚汾涼、許立德、邱玉婷、蔡淨竹、魯雲凱、黃耀慶

## 109 年專案小組成員

召集人 吳欣修  
副召集人 高文婷  
幹事 樂中丕、楊哲維、陳清茂、廖志明、孫立言、張譯云、張傑宜、賴玲玲、鄭如庭  
編輯 姚汾涼、許立德、邱玉婷、蔡淨竹、魯雲凱、黃耀慶

## 110 年專案小組成員

召集人 吳欣修  
副召集人 高文婷  
幹事 樂中丕、楊哲維、陳清茂、廖志明、孫立言、張譯云、賴玲玲、鄭如庭  
編輯 姚汾涼、許立德、陳珮熏(蔡淨竹)、邱玉婷、魯雲凱、許暖淑(黃耀慶)

### 農舍興建管理相關解釋函令彙編

召集人 吳欣修

副召集人 高文婷

編輯 姚汾涼、許立德、陳珮熏(蔡淨竹)、邱玉婷、魯雲凱、許暖淑  
(黃耀慶)

出版日期 一一〇年十一月