

# 農業用地土地登記實務

108.3.21

## 壹、前言

### 一、耕地

(一)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。 (農業發展條例第3條第11款)

※ 土地法第104條規定之耕地範圍，基於特別法優於普通法原則，農業發展條例係土地法之特別法，故依以上農業發展條例定義認定。

(二)農地重劃條例第5條所稱「耕地」定義，按農地重劃屬農業發展政策之一環，依農業發展條例第3條第11款為範疇，依法源而論，其適用性屬合理，對於耕地之認定宜維持現行作法。

(內政部 104.3.24 內授中辦地字第 1041302411B 號函  
復臺灣高等法院臺中分院)

※ 農地重劃條例第5條：

「重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：

- 一、出租耕地之承租人。
- 二、共有土地現耕之他共有人。
- 三、毗連耕地之現耕所有權人。」

(三)出租人依耕地三七五減租條例第19條第2項規定，為擴大家庭農場經營規模，申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內耕地自耕者，所稱「耕地」及「自耕地」認定：(內政部 102.8.13 台內地字第 1020275696 號令)

1. 依都市計畫法編為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。
2. 依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
3. 國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前1、2規定之用地。
4. 同條例第15條第1項「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權」，所稱耕地比照上開規定辦理；至同條例第17條第1項第5款「經依法編定或變更為非耕地使用時」係指經依法編定或變更為上開土地以外之情形。

### 二、農業用地 (包含耕地)

(一)農業發展條例第3條第10款「農業用地」定義：

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：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 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。
3. 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。

(二) 農業發展條例第 3 條第 12 款「農業使用」定義：

農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。

(三) 農業發展條例施行細則第 2 條：

本條例第 3 條第 10 款所稱依法供該款第 1 目至第 3 目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：

- 一、本條例第 3 條第 11 款所稱之耕地。
- 二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
- 三、依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
- 四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
- 五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前 3 款規定之土地。

三、農業發展條例修正實施時間

- (一) 「農業發展條例」部分條文提及「本條例修正施行前」與「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行」前或後之時間認定問題，修正施行前係指 89 年 1 月 27 日（含）；而修正施行後則係指 89 年 1 月 28 日（含）。

（法務部 89.4.18（89）法律字第 011874 號函）

中央法規標準法第 13 條：「法規明定自公布或發布日施行者，自公布之日起算至第 3 日起發生效力。」農業發展條例於 89 年 1 月 26 日總統明令修正公布並自公布日施行，故生效日為 89 年 1 月 28 日。

該條例所稱「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行」者，乃指修正條例第三讀會之程序而言，與該條例修正公布及生效日期有別，該條例所稱「本條例修正施行」，其生效日為 89 年 1 月 28 日。

- (二) 農業發展條例部分條文中提及「本條例中華民國 92 年 1 月 13 日修正施

行後」之時間認定，係指 92 年 2 月 9 日（含）以後；本條例第 17 條所稱「本條例修正施行前」時間認定，係指 92 年 2 月 8 日（含）以前。

## 貳、農地農用保護政策

### 一、耕地保護政策

(一)辦理耕地分割，如該耕地有違法使用時，應同時將違法使用情形，送請區域計畫法或都市計畫法主管機關妥為處理。

(內政部 89.8.3 台內地字第 8910327 號函)

(二)基於落實農地農用政策及提高行政效能考量，都市計畫農業區、保護區土地，已非屬農業發展條例第 3 條第 11 款法定之耕地定義，地政事務所辦理分割、測量或移轉時，如發現有違規使用情事，應同時逕行報請直轄市或縣(市)政府區域計畫法或都市計畫法主管機關依法核處，與同條例第 16 條或第 31 條規定無涉。

(內政部 92.10.27 台內地字第 0920014271 號函)

(三)臺灣嘉義地方法院請釋示耕地借名登記契約作成公證書相關疑義案

(司法院秘書長 108.1.3 秘台廳民三字第 1080000279 號函

復臺灣高等法院)

所謂借名登記契約，係當事人約定，就屬於一方現在或將來之財產，以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，且於原因正當之前提下，應賦予無名契約之法律效力，並類推適用民法關於委任之相關規定（最高法院 97 年度台上字第 2445 號、98 年度台上字第 76 號、99 年度台上字第 1662 號、100 年度台上字第 2101 號及 105 年度台上字第 2384 號民事判決參照）。

準此，倘借名登記契約符合上開要件，應屬有效，公證人得辦理公證。反之則為無效，公證人不得作成公證書（公證法第 70 條參照）。監督機關如認該公證人所為公證有違法情事，得本於職權依公證法第 53 條第 1 款規定發命令促其注意，或依同法第 54 條第項規定移付懲戒。

(四)法院確定判決所為共有物分割結果，有無「依法不應登記者」情形，應由受理登記機關依職權認定。

(司法院秘書長 99.9.24 秘台廳民一字第 0990018754 號函復法務部)

司法院(72)秘台廳(一)字第 01908 號函所稱「法定不許登記之原因」，係指當時土地登記規則第 49 條第 1 項第 2 款（現行條文第 57 條第 1

項第 2 款)「依法不應登記者」而言。法院確定判決所為共有物分割結果有無該情形，應由受理登記機關依職權認定之。申請人如不服受理登記機關決定者，應循同條第 2 項規定程序救濟。

## 二、土地分割基本概念

(一)按民法第 829 條規定：「共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。」第 830 條規定：「共同共有之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅(第 1 項)。共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定(第 2 項)。」共同共有物之分割，須自共同關係終止後，始得請求分割共有物。

(法務部 106.9.18 法律字第 10603512980 號函)

(二)參照民法第 824、824-1 條、鄉鎮市調解條例第 27 條規定，共有農業用地，除法規明文禁止分割外，經鄉鎮市區公所調解委員會調解而當事人達成合意分割成立情形，屬共有物之協議分割，須經辦妥分割登記，始生所有權移轉效力，與法院裁判分割效力發生時點並不相同。

(法務部 104.1.6 法律字第 10403500040 號函；

內政部 104.2.5 台內營字第 1040800966 號函)

## 三、耕地分割原則

(一)耕地以外農業用地辦理分割，無農業發展條例第 16 條規定之適用。

(內政部 90.4.21 台內地字第 9006433 號函)

(二)以部分耕地抵繳遺產稅，該部分耕地分割出以抵繳遺產稅之面積未達 0.25 公頃者，不得適用本條例相關規定辦理分割。

(內政部 89.12.15 台內地字第 8917176 號函)

(三)農業發展條例公布施行前，經法院判決分割繼承之土地，嗣後編定為農牧用地，得依據法院確定判決內容申辦分割登記。

(內政部 86.11.10 台內地字第 8610714 號函)

查「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。』(最高法院 51 年台上字第 2641 號判例參照)，本案土地既經法院判決共有物分割確定，已生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，其後雖經編定為『特定農業區農牧用地』，申請人依據法院判決結果辦理分割登記，於法尚無不合。」前經本部 74.3.11 台內地字第 297498 號函釋有案。

本案土地於農業發展條例公布施行前，經法院判決分割繼承，嗣後編定為農牧用地，申請人得依據法院確定判決內容申辦分割登記。

#### 四、耕地調處分割

(一)耕地共有人依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3、第 4 款規定申請調處共有物分割，如未能達成協議而逕予裁處分割，案經行政院農業委員會函復，顯未符協議性質。

農業發展條例第 16 條第 2 項既已針對共有耕地依據同條第 1 項第 3 款、第 4 款規定辦理之分割，明定應先取得共有人之協議或法院確定判決為前提，且分割後之宗數，不得超過共有人人數。

則共有耕地調處共有物分割案件，調處時如當事人間未能達成協議，或經 2 次通知均未全部到場進行調處者，自應裁處不予同意分割。

(內政部 96.4.23 內授中辦地字第 0960044498 號函；

103.12.23 內授中辦地字第 1030326396 號函)

(二)被繼承人遺有不同縣(市)辦竣公同共有繼承登記之不動產，申請人僅就該同一縣(市)轄區之不動產申請調處，得否由不動產糾紛調處委員會予以裁處案 (內政部 104.5.5 台內地字第 1041303747 號函)

1. 申請人就辦竣公同共有繼承登記之不動產申請調處變更為分別共有，仍得由不動產糾紛調處委員會受理，惟①應經全體繼承人同意後為之。縣市政府受理調處前應明確告知申請人，由申請人自行決定是否調處。

2. 內政部 92.7.8 內授中辦地字第 0920010000 號函，不動產糾紛調處委員會受理公同共有物調處為單獨所有或分別共有型態之不動產糾紛案件，全體公同共有人無法達成協議時，仍得予裁處一節，係針對個別公同共有物之分割，並非涉及②全部遺產分割問題。

※ 按「…公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。」固為民法第 828 條所明定，惟共有土地之處分、變更、設定負擔或分割等事宜，土地法為民法之特別規定，自應優先適用土地法規定。次按土地法第 34 之 1 第 6 項規定：「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處。不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。」上開規定適用客體不區分分別共有或公同共有土地，且共有人 1 人或 2 人以上均得申請。準此，直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會受理公同共有物擬調處為單獨所有或分別共有型態之不動產糾紛案件，若全體公同共有人無法達成協議，調處委員會得予裁處。

(內政部 92.7.8 內授中辦地字第 0920010000 號函)

## 參、耕地分割特殊情形（農業發展條例第 16 條第 1 項但書及第 2 項）

### 一、條例第 16 條第 1 項但書第 1 款

(一)依前段規定因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併，係為擴大農場經營規模，因買賣、贈與、交換及共有物分割之原因，必須分割毗鄰耕地與其耕地合併。

依前項規定申請分割合併者，應符合地籍測量實施規則第 224 條規定之要件，並依下列規定辦理：

1. 土地所有權人申請土地分割複丈時，應由擬取得之毗鄰耕地所有權人承諾取得分割後之土地，並與其原有土地合併。
2. 登記機關於核發土地分割複丈結果通知書時，應於備註欄註明本案土地之分割，係依本條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定辦理，並應與承受人之土地合併，始得辦理登記。
3. 申請人得依土地分割複丈結果通知書所列地號面積向稅捐稽徵機關申報土地現值或申請不課徵土地增值稅，申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記及土地合併標示變更登記，連件向登記機關申辦。

(內政部 105.5.6 修正耕地分割執行要點規定第 6 點)

※註：符合地籍測量實施規則第 224 條規定，應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限。所稱使用性質，依地籍測量實施規則第 225 條之 1 規定，於非都市土地係指編定之使用地類別。

(二)依第 1 款後段規定同一所有權人或共有人均相同之 2 宗以上毗鄰耕地，申請分割合併，係為便利農作經營之需要，申請先分割後合併或先合併後分割，並應連件辦理，土地宗數不得增加。

辦理合併分割後，任一宗耕地面積達 0.5 公頃以上者，不得再依本條例第 16 條第 1 項前段規定辦理分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。

(105.5.6 修正耕地分割執行要點規定第 7 點)

※耕地分割執行要點第 7 點是規定依據[後段]辦理合併分割後，如果大於 0.25 公頃不得再分割。如果依[前段]辦理的案件，是否就不受 0.25 公頃不得再分割的限制嗎？

解：

前段沒這點限制，那麼，前段就可以不斷地再次細分嗎？"前段"情形為何漏未規定？比較執行要點第 6 點，應不至於有毗鄰耕地 2 個人互相通謀，讓其中一筆耕地分割合併後達到 0.25 公頃以上。

(三)執行本條例第 16 條第 1 項第 1 款時，2 筆毗鄰耕地之分割合併，仍應在分割合併後土地宗數未增加之原則下辦理，以利農業經營管理需要並防止耕地細分。如其符合該條例規定立法意旨，並無申辦次數之限制。

(內政部 90.2.22 台內地字第 9064352 號函)

(四)依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定申辦耕地合併分割者，主管機關應審查分割後有達到擴大農場經營規模，且無造成耕地面積細碎情形。所謂擴大農場經營規模或便利農業經營之特殊需要，尚可就該土地之坵形、農水路鄰接情形等予以客觀判斷。又對於有無達到擴大農場經營規模之事實，亦非導致它筆土地面積與其原有面積顯不相當，尤其欲符合該款意旨，亦無需以連續或多次引用相關規定之方式達成。倘個案疑義，得洽詢當地農業主管機關提供意見。

(內政部 104.4.8 台內地字第 1040411767 號函)

(五)農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定係基於擴大農場經營規模(前段)，或便利農作經營(後段)之需，而賦予耕地得例外同意分割之規定。…部分個案申請分割合併之理由或目的，係為解決土地所權人間之產權配置爭議，甚或處理部分面積違規之問題，此非符合本款規定意旨，建議如屬地權或地籍處理性質者，可引導土地所有權人依本條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款、第 4 款辦理，或另循其他符合規定之方案，始為正辦。

(行政院農業委員會 104.9.22 農企字第 1040226516 號函)

(六)問題：

1. 裡地 A 地形方正，為擴大農場經營規模，購買相鄰 B 地側邊一長條地形，以利通行臨接道路，取得建築線，是否屬本款得分割合併情形？

解：已有具體案例，辦竣分割測量及登記情形。

2. ○縣○鎮○段 255、255-2 地號耕地，面積分別為 2667 m<sup>2</sup>、2520 m<sup>2</sup>，其中 255 地號被溝渠、道路分隔，致地形特殊不利耕作，擬辦理分割合併，有無造成面積細碎之虞？

解：(農業主管機關意見)

依條例第 16 條第 1 項及行政院農業委員會 104.9.22 農企字第 1040226516 號函釋，於坵塊完整及農業經營使用便利考量，同意合併為 5187 m<sup>2</sup>，再分割為 294 m<sup>2</sup>及 4893 m<sup>2</sup>等 2 筆土地。

3. 相鄰 3 筆土地分別為夫妻各自單獨所有，依農發第 16 條第 1 項但書規定申請 4 連件 [①合併+②分割+③夫妻贈與+④夫妻贈與]，分割後 2 筆

皆單獨所有，連續 2 件[夫妻贈與]可以嗎？一般常見為第 3 件[共有物分割]，本案所有權人為省稅改為連兩件[夫妻贈與]？

解：

本案例一定可以辦完全沒問題耕地分割要點第 6 點明定購置包含贈與等各原因，即使夫妻贈與未列入，亦相同法理。共有物分割，只是常見，不是唯一；夫妻贈與雖少見，却是整理權屬的產權移轉方式，合法節稅，應予尊重並受理測量及登記。

## 二、條例第 16 條第 1 項但書第 2 款

(一)所稱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，得為分割者，指共有耕地部分變更為非耕地使用，其依法變更部分，得為分割；其餘未變更為非耕地部分，為共有分管者，得依共有人之分管協議書，分割為單獨所有或維持共有；分割為單獨所有者，其分割後土地宗數不得超過共有人人數，並應連件辦理。

(105.5.6 修正耕地分割執行要點第 8 點)

(二)本款適用範圍係指經法定程序，核准同意辦理變更使用之土地，始得分割，若係採容許使用方式，並未涉及土地使用變更事宜，自無本款適用。

(內政部 90.7.2 台內地字第 9009661 號函)

## 三、條例第 16 條第 1 項但書第 3 款規定：

本條例修正施行前取得，修正施行後發生繼承之耕地，得分割為單獨所有執行方式。

(一)依本條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定辦理耕地分割，應分割為單獨所有。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。

2. 依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一部分由全體繼承人或全體共有人維持共有。

(105.5.6 修正耕地分割執行要點第 9 點)

(二)農業發展條例修正前為單獨所有，於修正後始成為共有之耕地，嗣後部分共有人發生繼承事實者，不得依本條例第 16 條第 3 款辦理分割。

(內政部 89.8.11 台內地字第 8910187 號函)

**問題：**父親將名下 1 筆耕地贈與部分持分給 2 名兒子，倘他日該父親過世而由該 2 子繼承該筆耕地，該 2 子是否可主張分割為單獨所有？

(三)釋示彰化縣二水鄉鼻子頭段○地號耕地，擬申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定繼承分割疑義。

(行政院農業委員會 96.11.30 農企字第 0960165134 號函)



1. 查本會 89 年 7 月 7 日(89)農企字第 890134396 號函有關農業發展條例修正後取得之共有耕地，其中部分共有人發生繼承事實時，如何辦理分割疑義案，提供貴部意見如說明二：「查農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定『本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。』換言之，本條例修正施行後之共有耕地，則不得分割為單獨所有，又同條項第 3 款雖亦規定『本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。』惟共有事實發生在前，繼承發生在後，且二者有依存關係，故依法律執行原則，互有關係之法律行為，其發生在前者，既有限制，則其後發生任何法律關係，自應受此限制所規範，無法單獨行使，除非該限制規定消失，是以本會認為類此案件，仍不得同意其辦理分割。」並經貴部參採本會意旨以 89.8.11 台(89)內地字第 8910187 號函通知各縣市。

2. 本案土地於 90 年單獨取得所有權，93 年發生贈與移轉為共有後，復於 96 年申請辦理繼承分割，既經貴部前開函認定屬農業發展條例修法後之新共有事實，並視為通案性原則，本會認為尚符合前開條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款立法意旨。

(四)繼承人辦理繼承登記後，將繼受持分移轉予繼承人者，得依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。

(105.5.6 耕地分割執行要點增列第 10 點)

修正說明：

查內政部 91.8.15 台內地字第 0910010422 號函釋示，本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定立法意旨係為促進產權單純化，故同意繼承人得於繼承時，同時主張分割為單獨所有；原繼承人既未主張分割為單獨所有，部分共有人復將繼受持分移轉他人，其關係屬農業發展條例修正施行後之共有關係，自不得援引本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。

次按內政部 105.3.25 研商耕地分割執行要點修正草案會議決議，本條例修法後因繼承而為共有之耕地，部分繼承人將其持分移轉予其他繼承人，基於繼承人間之移轉可簡化其共有關係且仍屬繼承之耕地，並獲行政院農業委員會、法務部、各直轄市、縣(市)機關代表同意，准予依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。配合實務需要，爰增列本點。

※~~繼承人之一於農業發展條例修正後繼承耕地，嗣後將其持分移轉予他繼承人，雙方所成立之共有關係非為源自於繼承所產生(如贈與、買賣等介入)，不適用農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，而不得將耕地~~

分割為單獨所有。(內政部 103.2.27 台內地字第 1030087119 號函)

內政部 105.5.6 台內地字第 10513034493 號函停止適用

(五)繼承人辦理繼承登記後，將部分繼受持分移轉予繼承人，不得依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。

(行政院農業委員會 106.7.25 農企字第 1060226340 號函；

內政部 106.7.31 台內地字第 1060428385 號函復宜蘭縣政府) 耕地分割執行要點第 10 點規定…之適用對象，應僅限於該共有關係仍為原繼承人狀態或屬繼承人間為簡化共有關係，進行原持分權利之移轉，尚非新成立之共有關係或僅異動原相對關係，且無造成農地細分、影響農業經營之情形。

針對本案 3 位繼承人之原繼受持分各為  $1/3$ ，今繼承人間擬將部分繼受持分相互移轉為  $5/12$ 、 $5/12$ 、 $2/12$ ，既已改變原繼承權利關係，未符合上開處理原則，為免造成分割後土地更形細碎情形，影響農業政策推動，應無該款規定之適用。

(六)未依本條例第 16 條第 1 項第 3 款申請分割共有耕地為單獨所有，而將繼受持分移轉他人，不得再適用該條項第 3 款規定辦理分割。

(內政部 91.8.15 台內地字第 0910010422 號函)

(七)屏東縣長治鄉永興段○地號土地原為邱中明、邱慶軒繼承共有，99 年間因法院拍賣而由第三人邵子豪取得持分  $2$  分之  $1$ ，所形成之共有應屬新成立之共有關係，已非原繼承共有之關係。臺灣屏東地方法院判決理由，似指耕地於本條例修正施行後因繼承移轉且共有者，嗣後不論共有人持分移轉予何人，於宗數不變下，皆得分割為單獨所有。此見解與本條例第 16 條第 1 項第 3 款之立法精神，仍容有間。

該款立法意旨已敘明允許本條例修正後繼承之耕地得例外分割，係源自於其繼承產生之共有關係，倘若繼承人將其應有部分移轉予第三人，其共有關係既非來自繼承，則此第三人似無該判決所稱可完全繼受繼承人之地位，而得將耕地辦理分割為單獨所有。本案應屬本條例修正施行後新成立之共有關係，無本條例第 16 條第 1 項第 3 款之適用。

(內政部 101.2.9 台內地字第 1010092343 號函)

(八)耕地共有人之一於農業發展條例修正施行後，發生繼承分割疑義，如屬修正前之共有耕地者，仍應先依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款分割為單獨所有後，始得主張同條項第 3 款規定之適用，以達產權單純化之目的。另依民法第 759 條規定意旨，於登記前已取得不動產物權，非經

登記，不得處分其物權。而共有物分割係屬處分行為，故於實務執行時，因發生繼承情事之共有人之一業已死亡，無從會同依該條例第 16 條第 1 項第 4 款辦理分割，是以，其繼承人應先完成繼承登記，再會同依該條例第 16 條第 1 項第 4 款及第 3 款規定辦理分割；符合上開情事規定者，地政機關受理申請案件時，為簡政便民得以連件受理。

(內政部 89.9.16 台內地字第 8913114 號函；

內政部 89.12.29 台內地字第 8917570 號函)

#### 問題：

被繼承人於 68 年買賣取得耕地持分全部，107 年生存配偶主張剩餘財產差額分配，並移轉部分持分，剩於持分由配偶及其他繼承人共同繼承，現在全體共有人主張依農業發展條例第 16 條第 3 款規定辦理分割，是否因剩餘財產差額分配原因而不得依第 3 款分割？內政部 106.9.20 台內地字第 1060435414 號函後端提到非因繼承行為如贈與、買賣等介入所成立之共有關係，自無第 3 款規定之適用，惟剩餘財產差額分配屬繼承前生存配偶之權利主張，似乎有別？

#### 解：

本案除內政部 106.9.20 台內地字第 1060435414 號函後端，提及非因繼承行為如贈與、買賣等介入所成立之共有關係，自無第三款規定之適用以外，另參依 1060428385 號函之嚴格標準，繼承人之間調整持分都屬改變繼承關係而不准割，更何況本案是配偶以非繼承身分調整持分，關係更遠，更非繼承人。依舉輕以明重法理，剩餘財產差額分配介入後，繼承關係質變更多，應該更不准辦理耕地分割。

#### 四、條例第 16 條第 1 項但書第 4 款規定：

本條例修正施行前共有耕地，修正施行後得分割為單獨所有執行方式。

(一)依本條例第 6 條第 1 項第 4 款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。

依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數。

(105.5.6 修正耕地分割執行要點第 11 點)

#### ※修正說明：

行政院農業委員會 105.2.2 農企字第 1050201396 號函示，對於申請分割時之共有人均已非屬本條例 89 年修法前原共有人，或共有人於本條

例修法後移轉其持分予他共有人，致耕地為一人單獨所有時，其修法前之共有關係已告終止且消滅，故無本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定適用。為將行政農業委員會揭示之原則予以明訂，爰修正第 1 項。

因上開函釋並未對當共有人數減少，或共有人數先減少後增加之情形予以規範，依據內政部 102.10.17 台內地字第 1020325003 號函准行政農業委員會 102.10.8 農企字第 1020228703 號函及 104.10.1 農企字第 1040234361 號函示，對於依本條例第 16 條第 1 項第 4 款申請分割之共有耕地，其共有人人數縱已較本條例修正前之人數有所增減，其得分割宗數仍應以申請分割當時之共有人人數判斷，且不得大於本條例修正前共有人數。為將行政農業委員會揭示之原則予以明訂，爰增列第 2 項。

(二)申辦分割共有耕地，應以申請耕地分割當時之共有人持有狀況為判斷準據，非僅以單純之人數計算。

(內政部 102.10.17 台內地字第 1020325003 號函)

「為貴縣東勢鄉○段 1049 地號耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割，因共有人數減少，涉及得分割筆數認定事宜案，有無違反本條第 2 項規定：『分割後之宗數，不得超過共有人人數』，仍應以申請耕地分割當時之共有人持有狀況為判斷準據，非僅落於單純之人數計算問題，較符合前揭該款規定之立法意旨，亦不致產生如修法前共有人數有數 10 人，亦允其分割為數 10 筆等致耕地細分之不合理情形。…」本案請依行政院農業委員會意見，本於職權依法核處。

(三)共有耕地依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款辦理分割，其分割後耕地不得有全體共有人維持共有之情形

(內政部 91.2.25 台內地字第 0910003153 號令)

案經行政院農業委員會 91.1.28 農企字第 0910102815 號函檢送法務部 91.1.8 法律字第 0090045974 號函以：「…二、按『各共有人，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』『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…四、本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。…」分別為民法第 823 條第 1 項及農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款所明定。民法有關分割共有物之規定，原則上係以消滅共有關係為目的，因而共有物分割後，各分割共有人取得單獨所有權。而上開農業發展條例之規定，其立法意旨主要在防止耕地細分，以利農場經營管理、簡化耕地權屬複雜性之目的，原則

上每宗耕地每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割，例外在符合但書各款情形之一者始允許耕地分割。故上開條例第 16 條第 1 項第 4 款規定係為解決共有耕地糾紛並達產權單純化之目的，始例外不受面積限制而得分割為單獨所有，…。三、…當事人申請分割後仍維持全體共有人共有之分割情形，揆諸前開說明，分割共有物係為消滅共有關係，且法院為分割共有物之裁判時，除有依物之使用目的不能分割或部分共有人明示就分得部分願維持共有者外，亦不能創設新的共有關係，例如准許土地共有人，就土地一部分請求分割，或僅將共有物之一部分予以分割，而其餘部分則分歸某部分共有人共有之情形…。準此，上開分割情形與前揭規定似有未合。惟如遇有具體個案涉訟者，自以法院之確定判決為準。」

(四)共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數仍不得超過共有人人數。

(內政部 92.6.19 台內地字第 0920008963 號函)

1. 案經函准行政院農業委員會 92.6.6 農企字第 0920132021 號函以：「查 92 年 2 月 7 日修正之農業發展條例第 16 條第 2 項規定『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。』原係該法施行細則第 10 條所規定，惟考量限制『耕地分割後之宗數，不得超過共有人人數。』已涉及限制人民權利，爰由施行細則提升至法律位階，至其立法意旨係為避免耕地遭共有人任意分割，產生細碎分割而影響農業合理經營。故農業發展條例 92.2.7 修正公布後，依該條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院確定判決，亦應遵循分割後宗數不得超過共有人人數之基本原則，是以…本會 90.10.22 農企字第 900154791 號函…，似不宜再適用。」本部同意上開行政院農業委員會之意見。是以本案應請貴縣朴子地政事務所將修正後農業發展條例之規定及行政院農業委員會首揭函一併函知台灣嘉義地方法院；如共有人持上開法院之確定判決書判決分割後之宗數超過共有人人數向該所申辦共有物分割登記，地政機關應予駁回。
2. 另本部 90.12.4 台內地字第 9074222 號函，業經本部 92.5.16 台內地字第 0920061050 號函送「92 年版地政法令彙編—地權類審查會議」會商結論以：「配合農業發展條例第 16 條第 2 項之增訂，本函釋不納入法令彙編。」在案，是以本部上開函釋應即停止適用。

(五)函詢農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款所定共有耕地判決分割

時，其分割後之宗數因實際需要，得否超過共有人人數之規定疑義案

(行政院農業委員會 95.9.15 農企字第 0950151954 號函)

查農業發展條例第 16 條第 2 項已明定，本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後繼承之耕地或修正施行前之共有耕地，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。其立法意旨係為避免耕地遭共有人任意分割，產生土地細碎情形而影響農業之合理經營。因該項規定係屬法律位階之規定，故法院確定判決，亦應遵循上開原則處理。

- (六)本條例修正前已共有之耕地，於該條例修正後，所有共有人分別移轉其持分土地於新共有人，並經多次移轉，其共有人數仍維持該條例修正前人數，雖其共有人間持分已有變動，基於產權單純化及土地原屬農業發展條例修正施行前之共有耕地，得依規定辦理分割。

(內政部 89.10.6 台內地字第 8913740 號函)

- (七)本條例修正施行前之共有耕地，若其中一共有人於本條例修正施行後，發生再移轉予 2 人時(共有人數已增加)，除其分割後每人所有每宗耕地面積在 0.25 公頃以上者外，筆數不得超過修正前之共有人數，且新增共有部分不得分割為單獨所有。另本條例修正施行前之共有人，若其中數共有人於本條例修正施行後，發生再移轉予 1 人時(共有人數減少)，得准予辦理分割。

(內政部 89.9.16 台內地字第 8913114 號函)

- (八)耕地依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定申請分割，分割後共有人繼續維持共有，或將部分耕地分割為單獨所有、部分仍維持共有，似無不可，惟未來如欲辦理分割為單獨所有，不得再再依該條項第 4 款申請分割。

(內政部 90.2.27 (90) 台內地字第 9003692 號函；

內政部 92.3.31 台內地字第 920005340 號函)

- (九)祭祀公業經清理並獲核發派下全員證明書，囑託登記機關登記為派下員分別共有之耕地者，係屬共有型態變更登記，嗣土地共有人得適用農發條例第 16 條第 1 項第 4 款情形申請耕地分割。另祭祀公業土地經主管機關囑託登記為派下員分別共有後，如有發生繼承情形，應辦理繼承登記，倘因而成立共有關係，自得適用農發條例第 16 條第 1 項第 3 款規定申請耕地分割。

(內政部 100.7.26 內授中辦地字第 1000725092 號函)

- (十)辦理本條項第 4 款共有耕地分割，其分割前後土地價值變動之處理共有耕地辦理共有物分割，其分割後各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值減少者，其減少部分，應依平均地權條例施細則第 65 條規

定辦理。

(105.5.6 修正耕地分割執行要點第 5 點)

1. 「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。…但若將原物全部分配予共有人中 1 人或數人，而對其餘共有人全不予分配，僅以金錢補償者，則非『以原物分配於各共有人』自明（最高法院 62 年台上字第 2575 號判例參照）」前經法務部 85.10.4 法 85 律決 2547 號函釋示，故耕地共有物分割面積或價值差額在 1 平方公尺以上時，仍係屬原物分配於各共有人。（註：每一共有人須分配到耕地）。是以，共有耕地辦理共有物分割登記，倘按其應有部分之比例分配，縱分割後個人取得之土地價值多於其分割前應有部分價值在 1 平方公尺以上者，亦無需檢附農業用地做農業使用證明。
  2. 依平均地權條例施行細則第 65 條及本部 71.11.11 台內地字第 119534 號函釋，分別共有土地分割後，個人取得之土地價值少於分割前應有部分價值在 1 平方公尺以上者，須申報移轉現值繳納土地增值稅；又農業發展條例第 37 條第 1 項規定：「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。」，共有耕地依應有部分之比例辦理分割，分割後個人取得之土地價值差額在 1 平方公尺以上者，仍屬以原物分配於各共有人，無需檢附農業用地做農業使用證明書；但申請不課徵土地增值稅，仍應檢附農業用地做農業使用證明書。
- (十一)新竹縣新豐鄉○段○地號土地擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定申請分割案，於 89 年 1 月 4 日農業發展條例修正施行前之共有耕地，該共有關係於修法後仍維持多人共有狀態，未曾間斷或消滅者，得申請分割，但分割筆數不得超過修法前之共有人人數。

(行政院農業委員會 104.12.18 農企字第 1040246783 號函；

內政部 104.12.24 台內地字第 1040447459 號函)

農業發展條例（以下簡稱本條例）第 16 條第 1 項第 4 款規定，本條例 89.1.4 修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，其處理原則，內政部 89.9.16 台內地字第 8913114 號函及 89.10.6 台內地字第 8913740 號函業已說明有案，即該款共有耕地之共有人，修法後移轉其持分予他人，致共有人或其持分有所變動，於不違反本條第 2 項分割筆數不得超過修法前之共有人數前提下，得依該款規定辦理分割；換言之，修法前共有耕地，於修法後仍維持多人共有狀態，而該共有關係未曾間斷或消

滅者，得依上開條例第 16 條第 1 項第 4 款規定申請分割，但分割筆數不得超過修法前之共有人人數。

查本案耕地於本條例 89 年修法前為李○安君及李○郎君 2 人共有，至 100 年 12 月李○安君將其全部持分移轉予李○郎君時，該耕地上**共有關係已然消滅**，而為李○郎君單獨所有；故嗣後李○郎君將部分持分移轉他人，自應認屬**新成立之共有**關係，而為修法後之共有耕地，尚無前開第 16 條第 1 項第 4 款規定之適用。

(十二)新北市○區○段○小段○地號申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定分割案，請本於職權核處。

(行政院農業委員會 105.2.2 農企字第 1050201396 號函；

內政部 105.2.17 台內地字第 1050404576 號函)

耕地分割執行要點第 12 點明定，故本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之處理原則實已建立。

至申請分割時共有人**均已非屬本條例修法前原共有人**情形者，自無上開函釋規定之適用。

(十三)農業發展條例 89 年修正前共有，修正後分別因**繼承、拍賣、贈與及信託**等原因移轉，均已非原先人，應不得依第 16 條第 1 項第 4 款分割

(內政部 106.9.20 台內地字第 1060435414 號函)

依行政院農業委員會 106.9.11…函略以：「…旨案係於本條例 89 年修正前由 4 人共有，惟於修正後分別因繼承、拍賣、贈與及信託等原因移轉予另 3 人，申請分割時之共有人均已非本條例修正前之原共有人，故修正施行前之共有關係已有變動，應不得依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割。至貴部及法院則以系爭土地共有人中之 1 人，源自於繼承此一不能以人為因素掌控之法律事實而取得，不能與一般移轉持分土地同視，應認系爭土地於本條例修正施行前之共有關係，仍未終止或消滅，應依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定准予分割。惟查為解決因繼承造成共有關係及衍生產權糾紛等問題，本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定『本條例 89 年 1 月 4 日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有』，該款規定限於源自於繼承之共有關係，至非因繼承行為如贈與、買賣等介入所成立之共有關係，自無該款規定之適用…」旨案請依上開函示，本於權責依法核處。

(十四)農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前已為共有之數宗相毗鄰、部分共有人相同之耕地，經法院判決分割者，得否依農業發展條例第 16



條第 1 項第 4 款規定辦理合併分割。

(內政部 107.1.3 台內地字第 1060451228 號函函復臺灣臺中地方法院) 依行政院農業委員會 106.12.28 農企字第 1060239011 號函略以:「……針對數宗地號不同之農地得否『合併分割』疑義, …, 本條例第 16 條雖僅規定分割而未使用『合併分割』用語, 但查前開民法所定合併分割, 係依法院判決完成分割之必要過程, 為辦理過程之一部而非屬終局, 亦即觀念上雖有全體共有人就該數筆耕地創設新共有關係, 再予以重新分割之形式, 但其先行合併乃短暫性之虛擬措施, 合併係分割之方法, 並非分割之結果, 其終局目的在避免土地細分致影響經濟效益, 並簡化共有關係之分割目的, 尚符合本條例立法意旨, …。四、準此, 就相毗鄰數宗本條例修正前共有耕地, 且無『申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人之情形』, 經法院判決分割者, 得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業, 惟倘申請分割時共有人均已非屬本條例修正前之原共有人情形, 則無本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之適用。」

#### (十五)問題討論

1. 甲地是 A 持 1/3, B 持 1/3, C D E 公司共有 1/3, 甲地分割為甲. 乙 2 塊, 共有物分割甲持 A 地全部, 乙地由 B 持有 1/2, CDE 公司共有 1/2, 可以嗎? 桃園有些地所認為共有物分割的處分行為, 會創設新公司共有?

**解:**是一般土地共有物分割通案概念, CDE 公司符合民法第 828 條, 綁在一起, 同步進行共有物分割處分行為, 依法完全正確無誤。CDE 的公司永遠綁在一起, 就是大地號裡的那 1/3 面積量。沒有創造出新的公司共有關係, 例如變成某 2 人公司, 才是改變公司關係。3 人永遠抱在一起, 沒有改變 3 人是甲地大地號的一部分面積, 透過共有物分割, 與其他 2 人分配位置, 並沒有改變所有權共有狀態。

2. 農發前的農舍使用執照上有 2 個門牌, 可否辦理 2 棟農舍且一人持有?

**解:**可以, 但請併為 1 份測量成果圖, 合併編給 1 個建號。

#### 五、本條例第 16 條第 1 項但書第 5 款規定

- (一)農業發展條例第 16 條前段、第 1 款及第 5 款規定申辦合併、分割, 如何執行疑義 (內政部 90.2.2 (90) 台內地字第 9002082 號函)

農業發展條例第 16 條規定:「…」耕地如符合各項規定, 即得申請分割。

對於訂有三七五租約之耕地, 耕地所有權人非依該條例第 16 條第 1 項

第 5 款規定申請終止租約分割者，而係依其他各款提出申請分割、合併，因法無規定依其他各款申請分割、合併之情形，應先終止租約，始得辦理，**行政機關自不得強制其應先終止租約或先依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止租約**，以免侵害人民行使其所有權之權利，而有違反依法行政原則，至如依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款申請分割者，並應符合耕地分割執行要點第 14 點（105.5.6 修正為第 12 點）分割後之土地宗數不得超過租佃雙方人數之規定。

(二)土地法第 34 條之 1 第 1 項規定旨在兼顧共有人權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 2 項規定之適用，以便利不動產所有權交易，解決共有不動產糾紛，促進共有物利用，增進公共利益。故依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止租約，應**無該條適用**。

(法務部 97.12.16 法律字第 0970036778 號函復內政部)

(三)祭祀公業與承租人間分割耕地終止租約不適用土地法第 34 條之 1

(耕地三七五減租條例第 17 條；

內政部 98.1.15 台內地字第 0970209427 號令)

祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地、終止三七五租約，派下員未能全體會同，得否僅由部分派下員出具授權書授權管理人依土地法第 34 條之 1 規定辦理案，經法務部函意見略以：「一、按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定…立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 2 項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產糾紛，促進共有物之利用，增進公共利益，多數及少數共有人之利益均亦須兼顧，俾無違憲法上第 15 條保障財產權之規定。準此，土地法所稱『處分』，多數學說及實務均認應解為有償者為限，以免對不同意共有人造成過大侵害。貴部訂定土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點但書亦有明文。二、次按農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定增訂之理由，在於為加速解決耕地三七五租約租佃雙方之矛盾與對立，爰提供一可能途徑，增列於耕地三七五租約租佃雙方協議不以金錢補償終止租約，願以耕地分割移轉方式終止租約者，得不受面積分割下限之限制，而分割為租佃雙方單獨所有。故祭祀公業與承租人間擬依上開規定分割耕地終止租約，本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，如認有土地法第 34 條之 1 之適用，將強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，未符憲法對財產權保障之要求。本件農業發展條例第 16 條第 1 項第 5

款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第 34 條之 1 之適用。」，本部同意上開法務部意見。

(四)租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約者，分割後之部分土地固得維持共有，然分割後土地宗數不得超過租佃雙方人數，且共有人嗣後不得再申請分割，以符合減少共有耕地糾紛、產權單純化等規範目的。

(內政部 102.10.2 台內地字第 1020305236 號函)  
案准行政院農業委員會 102.9.10 農企字第 1020227706 號函略以：「…二、查農業發展條例第 16 條（以下簡稱本條）第 1 項第 5 款…立法意旨係為解決三七五租約糾紛，故經租佃雙方協議以分割部分耕地予佃農，作為解除三七五租約之條件者，准其辦理耕地分割，而不受面積須達 0.25 公頃以上之限制；復考量三七五耕地因年代更迭及國人土地繼承共有之習俗，以致租佃雙方人數增加，共有關係漸趨複雜，故於該條款規定得分割為租佃雙方單獨所有，以減少共有耕地糾紛並達產權單純化之目的。惟避免耕地過度細碎分割，影響農業合理經營，耕地分割執行要點第 13 點（105.5.6 修正為第 12 點）已明定，依該款分割後之土地宗數不得超過租佃雙方人數。三、另有關共有物分割，查民法第 824 條第 1 項及第 4 項規定：『共有物之分割，依共有人協議之方法行之。』、『以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。』故共有物分割，原則係依共有人協議方式為之；至法院裁判分割共有物時，因共有人之利益或其他必要情形，亦得就共有物之特定部分裁判不予分割。至共有物分割效力，依同法第 824 條之 1 第 1 項規定『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。』按其立法說明，民法係採移轉主義，即共有物分割後，共有人取得部分單獨所有權，其效力係向後發生而非溯及既往；所謂『效力發生時』，在協議分割不動產時，係指辦畢分割登記時。爰此，三七五租約耕地依本條第 1 項第 5 款辦理分割者，倘考量土地使用效益及簡政便民，擬依租佃雙方協議方式，就分割後之部分土地仍維持共有者，本會予以尊重。復參依本條立法意旨及前開民法規定，兼顧法之一致性與公平性，依本條第 1 項第 5 款規定申請耕地分割者，建議除應以終止三七五耕地租約為要件外，其分割原則亦應與本條第 1 項第 3 款及第 4 款相同，俾避免爭議；至分割後之耕地，倘仍維持共有者，依前開民法第 824 條之 1 規定，其應屬農業發展條例 89 年修法後之共有耕地，爰共有人嗣後不得再依同條第 1 項第 4 款規定申請分割，併予敘明。」本案請依行政院農業

委員會意見，本職權依法核處。

(五)核釋有關祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條規定，協議以分割耕地方式終止三七五租約疑義。

(內政部 102.10.21 台內地字第 1020329392 號函復屏東縣政府)  
祭祀公業規約訂有「本公業財產處分，設定負擔，授權管理人全權處理之」之約定，該公業管理人與承租人擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，申請以分割耕地方式終止三七五租約，查依本部 101.8.3 內授中民字第 1015730525 號函釋，祭祀公業不動產處分，如有原始規約或經派下員特別多數決同意之規約，即以該規約規定辦理；倘該規約中明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產處分或設定負擔者，基於私權自治原則，予以尊重。

是祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，協議以分割耕地方式終止三七五租約者，該公業規約訂定倘符合祭祀公業條例第 14 條之同意人數，且規約已訂有「本財產處分，設定負擔，授權管理人全權處理之。」特別規定，基於私權自治原則，予以尊重，請查明事實依法核處。

#### 六、條例第 16 條第 1 項但書第 7 款（地權政策分割）

其他因執行土地政策，農業政策或配合國家重大建設需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割之執行方式

(一)所稱執行土地政策及農業政策依施行細則第 11 條規定係指下列事項：

1. 政府辦理放租或放領
2. 政府分配原住民保留地
3. 地權調整(註：土地所有權人間之土地需毗鄰)
4. 地籍管理
5. 農地重劃區之農水路改善
6. 依本條例核定集村新建農舍
7. 其他經中央目的事業主管機關專案核准者

(二)配合 96.1.10 修正發布農業發展條例第 31 條及第 39 條規定，申請依該條例第 16 條第 1 項第 7 款規定辦理地權調整分割合併分割前後面積如有增減，應檢附農業用地作農業使用證明書之規定，應不再予適用。(內政部 96.2.27 台內地字第 0960032761 號函)

(三)為輔導原住民設定耕作權及取得所有權，原住民保留地中之耕地，得以執行土地政策原因辦理分割。

(內政部 89.3.24 台內地字第 8905014 號函)

(四)臺灣電力公司鐵塔需用土地，得不受最小面積不得再分割之限制。

(內政部 89.6.19 台內地字第 8965146 號函)

(五)貴部所屬○○電力股份有限公司為辦理「○○電廠擴充暨○○分廠水力發電計畫」，使用土地擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定申請專案核准分割一案，本會意見如說明。

(行政院農業委員會 97.1.30 農企字第 0970104736 號函復經濟部) 依 92.2.7 修正公布之「農業發展條例」第 16 條第 7 款規定「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。」意即符合土地政策、農業政策或配合國家重大建設之耕地分割事項者，得不受分割後需達 0.25 公頃之面積限制，惟是否符合上開事項，已授權由中央目的事業主管機關依其相關法令或作業規定辦理，故本案如擬適用上開條款有關配合國家重大建設需要之規定，宜由貴部先予認定。

惟依來函說明分割之理由，係作為道路及電廠用地使用，如涉及用地變更使用，則應可援引上開條例同條文第 1 項第 2 款「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。」之規定，即可不受耕地分割面積之限制，相關執行事宜可請○○電力股份有限公司逕洽南投縣政府地政局。

(六)實施耕者有其田期間放領耕地時，以戶長名義或家屬一人名義代表承領，但由各當事人分管分割，經協議分別取得其現耕地部分所有權者，得准予分割。(內政部 89.6.28 台內地字第 8908843 號函)

(七)兩筆不同所有權人之毗鄰耕地，其各擁有毗鄰耕地面積不相等，為節省勞力，互易耕地位置而申辦合併、分割及共有物分割登記，並無違反農業政策，應准予辦理。(內政部 89.8.15 台內地字第 8910043 號函)

例如：甲擁有耕地 1、2、4 地號土地 3 筆，乙擁有耕地 3 地號土地 1 筆，乙之土地夾在甲所有耕地間。若經雙方協議同意為耕作之方便，在面積及宗數不變原則下，以 3、4 地號兩筆土地互易耕作位置以利耕管時，得依「耕地分割執行要點」第 6 點規定辦理。分割前後價值如有增減，減少部分依「耕地分割執行要點」第 5 點規定申報增值稅。

(八)本條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款有關地權調整認定事宜，所稱地權調整，係指政府辦理土地法第一編第五章所規定有關地權調整政策事宜，

而有辦理耕地分割必要者而言。但土地所有權人為耕作上便利或經營管理上需要，申請對毗鄰之數宗耕地合併分割者，在其合併分割後土地宗數未增加條件下，得予受理。但在農地重劃區之土地，仍應符合農地重劃條例第 15 條第 1 項(重劃後之農地坵塊，以能直接灌溉、排水及臨路為原則)規定。(內政部 89.7.29 台內地字第 8909612 號函)

(九)所稱地權調整，係指政府辦理土地法第一編第五章所規定有關地權調整政策事宜而有辦理耕地分割必要者而言。土地所有權人間為耕作上便利或經營管理之需要，申請對毗鄰數宗耕地合併分割者，在合併分割後土地宗數未增加者，得予受理，並應連件辦理。實務辦理方式如下：

(內政部 92.8.5 台內地字第 0920061584 號函)

1. 所謂「耕作上便利或經營管理上需要」，指原地界不相毗鄰，經合併分割後土地集中相毗鄰，或原地界曲折經合併分割後確達截彎取直，或部分共有人相同之數筆土地毗鄰，經合併分割後各所有權人分得所有部分集中。
2. 附分割前後地籍圖對照表並列出分割後各所有權人分配之位置。
3. 附分割前後面積及土地價值對照表，如屬共有耕地並應計算分割前個別持分面積及分割後取得之面積對照表。
4. 其他如有特殊情形，因合併分割導致耕地細分之虞者，應予敘明。

(十)96 年農業發展條例修正後，申請依該條例第 16 條第 1 項第 7 款規定辦理地權調整分割事宜之處理方式

(內政部 96.2.27 台內地字第 0960032761 號函)

1. 有關不同所有權人之毗鄰耕地，申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款規定辦理合併分割者，請各直轄市、縣(市)政府函報本部專案核准合併分割案件，應確實依本部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號規定，於函文中詳予敘明申請合併分割土地之實地現場情況及四鄰狀況，於圖上標明清楚，敘明理由，如情形特殊，並應分析案情，審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。
2. 另配合 96 年 1 月 10 日修正發布之農業發展條例第 31 條及第 39 條規定，上開函說明一、(四)合併分割前後面積如有增減，應檢附農業用地作農業使用證明書之規定，應不再予適用。

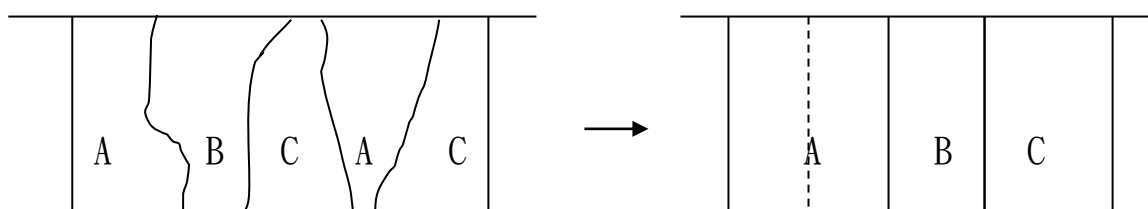
(十一)耕地地權調整案例屬下列分割者，應予否准：

1. 參與者未分配到任一筆土地

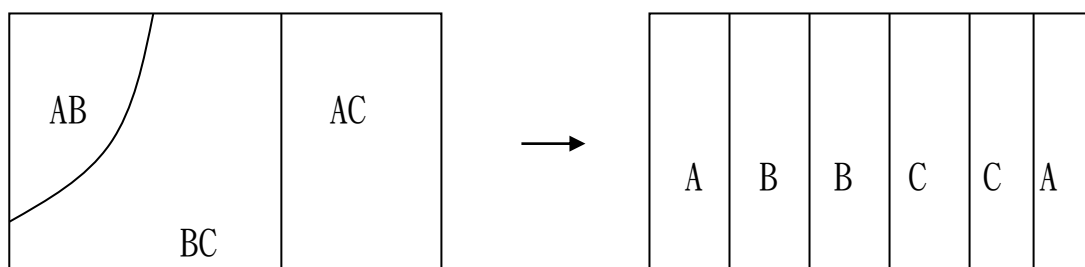
2. 所有權人 A 原有 1 筆，合併分割後，A 分配到 2 筆共有地

3. 合併分割後任 1 筆共有人數  $\geq$  合併分割前(修正前)任 1 筆共有人數

(十二)純屬本條項第 7 款之地權調整 (不涉第 4 款修正前共有耕地)



(十三)屬本條項第 7 款及第 4 款之地權調整



(十四)公有原住民保留地之耕地申請辦理政府分配原住民保留地而需分割之處理方式 (內政部 95.7.7 內地字第 09501115181 號函)

公有原住民保留地之耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 2 款規定辦理政府分配原住民保留地而需分割者，請各縣(市)政府函報專案核准分割前，應依下列規定審核並檢附相關資料報本部核辦：

1. 申請分割之公有原住民保留地需為農業發展條例第 3 條第 11 款定義之耕地，即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，且分割後耕地之面積未達 0.25 公頃者。
2. 檢附土地所在地之地政事務所核發之分割前及分割後之地籍圖對照表，並註明分割後各原住民實際使用之位置。
3. 檢附分割前及分割後之面積對照表、原住民保留地測量分割前後面積對照表

(十五)耕地申請土地複丈處理方式

(內政部 95.9.27 台內地字第 0950153800 號函)

1. 按毗鄰耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款等辦理合併分割耕地應審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。如情

形特殊，應分析如何增進耕作上之便利或經營管理上之需要。所謂符合耕作上之便利或經營管理上之需要，係指原地界不相毗鄰，經合併分割後土地集中相互毗鄰；或土地地界曲折，耕作不便，經合併分割後土地界址，確達截彎取直且明顯耕作便利；或部分共有人相同之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人分得所有部分集中，明顯達耕作便利者。

2. 查本案擬辦界址調整之 2 筆耕地，土地界址似無「確達截彎取直且明顯耕作便利」情事，反而形成地界曲折，增加界址點，自非法所許。

## 肆、標示分割、合併與繼承移轉

- 一、~~申辦耕地繼承登記時，符合農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，申請人應先辦理繼承登記再辦分割登記，惟為簡政便民，得連件辦理。~~（內政部 92.1.6 內授中辦地字第 0910019956 號函

→ 99.12.21 停止適用）

按「共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。」、「…共有物分割係屬處分行為，故於實務執行時，因發生繼承情事之共有人之一業已死亡，無從會同依該條例第 16 條第 4 款辦理分割，是以其繼承人應先完成繼承登記，再會同依該條例第 16 條第 4 款及第 3 款規定辦理分割；對於符合上開規定情事者，地政機關受理申請案件時，為簡政便民得以連件受理。」分為最高法院 69 年台上字第 1012 號判例及本部 89.12.29 台內地字第 8917570 號函所明釋，土地所有權人死亡，權利主體既已不存在，應先辦理繼承登記後，始得由權利人申請被繼承人所遺該耕地標示分割，再連件辦理分割繼承登記事宜。

- 二、~~符合農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定得分割之耕地，全體繼承人得否先行申請被繼承人所遺該耕地標示分割，再連件辦理分割繼承登記事宜。~~（內政部 99.9.30 內授中辦地字第 0990725553 號函

→ 99.12.21 停止適用）

案經函准法務部 99.9.8 法律字第 0999024297 號函略以：「按繼承因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時承受被繼承人財產上之一切權利義務，民法第 1147 條、第 1148 條第 1 項著有明文。民法第 759 條規定：『因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。』，其所稱之『處分』，



係指法律上之處分中之處分行為(本部 80.3.15 法律字第 4056 號函、82.10.18 法律字第 21747 號函參照)。因繼承於登記前已取得不動產物權者，其取得雖受法律之保護，不以其未經繼承登記而否認其權利，但繼承人如欲分割其因繼承而取得共同共有之遺產，因分割共有物既對於物之權利有所變動，即屬處分行為之一種，依民法第 759 條規定，自非先經繼承登記，不得為之(最高法院 68.8.21-68 年度第 13 次民事庭庭推總會決議(二)參照)。」，依土地登記規則第 105 條前段規定：「共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。」，本案繼承人為辦理後續遺產分割事宜而擬先行辦理標示變更登記，依上開規定，該標示分割應屬共有物分割登記程序之一，土地所有權人既已死亡，已無權利主體資格，其繼承人雖因繼承而已取得不動產物權，仍需先辦理繼承登記後，始得由權利人辦理分割登記。

三、內政部 99.12.1 召開「土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得否由權利人辦理分割登記」會議決議

(內政部 99.12.21 內授中辦地字第 0990726238 號函)

(一)事實上之處分，係就標的物為物質之變形、改造或毀損等物理上事實行為，例如拆除房屋等；而法律上之處分，乃就標的物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為，例如所有權移轉等。

(二)土地標示分割係將同一所有權人之 1 宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更，未涉權利內容之變動，自非屬民法第 759 條規定「…應經登記，始得處分其物權」之物權處分行為。

(三)標示分割與共有物分割係屬二事，標示分割未必均屬共有物分割登記之前置作業，共有物分割亦未必有標示分割。

(四)本部 92.1.6 內授中辦地字第 010019956 號函、99.9.30 內授中辦地字第 0990725553 號函釋相關見解與上開結論似有爭議者，應停止適用。

四、土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得先行申請土地標示分割登記。(內政部 100.1.10 內授中辦地字第 1000723535 號令)

五、依農業發展條例第 16 條等規定，繼承人於登記前先取得被繼承人的耕地所有權，後繼承人擬將所繼承的耕地分割為單獨所有，應先辦理繼承登記，再辦理標示分割登記及共有物分割登記。

(內政部 101.3.30 內授中辦地字第 1016650605 號函)

繼承人依農發條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，將其所繼承之耕地分割為單獨所有，係對共有物之所有權為權利變更登記，屬處分行為之一種，自應

依民法第 759 條規定，先經繼承登記，始得為之。另依土地登記規則第 105 條規定，共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。本案全體繼承人擬於申辦分割繼承前先行辦理屏東縣東港鎮三和段 306 地號耕地標示變更登記，應屬就未辦繼承登記遺產先為共有物分割登記之程序，與上開民法規定未合。繼承人雖因繼承已取得不動產物權，仍需先辦理繼承登記後，再辦理標示分割登記及共有物分割登記，或於申辦繼承登記時連件辦理標示分割登記及共有物分割登記。

六、在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，依民法第 759 條規定應經登記，始得處分其物權。所稱處分，乃指法律上使其物權發生變動之物權處分，不包括事實上處分行為。

標示合併登記，係指多宗土地合併為 1 宗之標示變更登記，與標示分割同屬未涉權利內容變動之登記，非民法第 759 條規定所指處分物權之行為。故土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得以權利人名義，先行申請被繼承人所遺土地之標示合併登記。

(內政部 102.6.19 內授中辦地字第 1026651152 號令)

## 伍、耕地所有權移轉登記

### 一、農舍應與其坐落用地併同移轉

(一)農業發展條例第 18 條第 4 項明定，農舍應與其坐落用地併同移轉，地政機關於受理申請農地移轉登記時，倘已得自登記簿查知該農地上已有興建完成之農舍，應要求申請人檢附農舍移轉契約書及完稅證明文件或其他證明文件，以供審認是否併同移轉，且承受人應符合無自用農舍要件。

(內政部 104.12.3 內授中辦地字第 1040087728 號函)

### ※問題討論：

1. 夫於 80.1 於自有農地興建完成農舍，迄未申辦建物所有權第一次登記，88.10 辦畢稅籍移轉為其妻所有。107.5 夫亡，繼承人日前協議農地移轉由其長子繼承，可否受理登記？

2. 父親甲 78 年購得農地 A，提供長子乙興建 1 戶農舍，103 年父親甲死亡，農地繼承為乙、丙、丁 3 人分別共有，嗣辦竣分割為 A、A-1、A-2 分別由乙、丙、丁單獨取得，農舍坐落於 A 地號上，請問丙、丁可將其分得之農地出賣給第三人戊嗎？乙如何主張權益？

(二)農業用地於農業發展條例 89 年修正施行前已興建農舍，且農舍與農地分屬不同所有權人時，農舍於拍賣或移轉時，得不受該條例第 18 條第 4

項併同移轉之限制，亦無須依內政部 86.8.8 台內第字第 8684869 號函要求雙方具結(申請人與該農地所有權人共同具結將來農舍、基地所有權移轉時一併移轉予同一人且不單獨設定抵押權之書面聲明)，惟農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第 104 條及農業發展條例第 18 條第 4 項立法意旨與政策目的，即仍需先踐行土地法第 104 條程序；倘嗣後該農舍(或坐落用地)再移轉時，亦不受農業發展條例第 18 條第 4 項之限制。

(內政部 93.11.2 內授中辦地字第 0930015211 號函)

## 二、耕地移轉一般規定

- (一) 農業發展條例第 31 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。」
- (二) 審核外國人申請取得都市計畫農業區建地目土地，如係…得申請建造執照者，仍得予以受理；如申請取得都市計畫農業區建地目以外之其他農業用地時，需符合土地法第 19 條第 1 項第 8 款之用途，並循「外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法」規定，先經中央目的事業主管機關核准，始得准其取得。

(內政部 97.3.28 台內地字第 0970052097 號函)

- (三) 農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構持承受耕地許可證明書辦理所有權移轉登記時，登記機關應於土地登記簿註記「本筆土地依農業發展條例第 34 條規定申請許可承受」；該土地移轉予自然人時，應於登記完畢後通知中央主管機關。

(農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構

申請承受耕地移轉許可準則第 9 條第 2 項、第 4 項；

內政部 104.2.25 內授中辦地字第 1041301703 號函)

- (四) 農業企業機構申請許可承受之耕地上興建有農舍，可否隨同耕地移轉由農業企業機構承受一案

(行政院農業委員會 95.12.27 農企字第 0950172203 號函)

查農業用地申請建造農舍時，實施區域計畫地區建築管理辦法第 6 條第 1 項第 1 款規定應檢附「現耕農身分證明」，而都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條第 2 項第 1 款規定「興建農舍之申請人必須具備農民身分」，而農業發展條例第 3 條第 3 款及第 18 條第 1 項規定之「農民」，係指直接從事農業生產之自然人。復依農業發展條例第 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；…」，故興建農舍坐落農業用地及農舍建物之併同移轉對象，仍應為無自用農舍之現耕農或農民身分，且不因農業用地取得時間點而有不同規範，本會95.12.8農企字第0950166106號函釋有案。因此，一般農業區農牧用地等耕地上坐落有農舍時，農業企業機構將無法許可承受該耕地及農舍。

(五)函詢農業企業機構之定義及貴公司是否其認定範圍一案

(行政院農業委員會 96.5.7 農企字第 0960124347 號函)

依農業發展條例第 3 條第 8 款規定之定義，「農業企業機構」係指從事農業生產或農業試驗研究之公司，以公司登記證明文件及營利事業登記證有載明其經營項目屬農業生產或農業試驗研究者，予以認定其申請資格。來函所附貴公司之工廠登記證為飲料及食品製造業，應不符上開認定資格。

另依農業發展條例第 33 條前段規定「私法人不得承受耕地」，該耕地之定義依據同條例第 3 條第 11 款規定，係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，併此指明。

(六)貴公司函詢私法人得否直接承購「山坡地保育區暫未編定用地」案

(行政院農業委員會 96.10.3 農企字第 0960154263 號函)

查非都市土地山坡地保育區暫未編定用地雖不屬農業發展條例第 3 條第 11 款定義之耕地範圍，惟為避免其可能與同條例第 33 條所定「私法人不得承受耕地」之規定產生競合，宜請先依製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知十、「(三)山坡地範圍內供農業使用尚未查定之土地，應於可利用限度查定後，依其查定結果補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地。」規定辦理，以釐清其適用法條規定。

(七)釋私法人得否承受都市計畫範圍內之農業區土地案

(行政院農業委員會 95.9.19 農企字第 0950152917 號函)

依農業發展條例第 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。」故依都市計畫法劃定為農業區內之土地，因非屬上開耕地定義，應得**不受同條例第 33 條前段「私法人不得承受耕地」之限制**。惟非屬耕地之農業用地移轉與私法人時，將不適用農業發展條例第 37 條第 1 項及第 2 項得申請不課徵土地增值稅之規定。

(八)特定農業區內作為墳墓使用之耕地是否可登記在財團法人祭祀公業名下疑義  
(行政院農業委員會 93.9.23 農企字第 0930145296 號函)

依農業發展條例第 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。」依來文所附土地登記謄本影本資料所示…地號等 4 筆土地均為特定農業區農牧用地，屬「耕地」定義無誤，應受同條例第 33 條前段「私法人不得承受耕地」限制。本案土地如屬日據時代即為墳墓使用，應洽地政主管機關內政部辦理更正編定有關事宜。

- (九)財團法人榮民榮眷基金會得依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項規定，承受已故榮民無人繼承之耕地。

(內政部 105.1.21 內授中辦地字第 1050004639 號函)

財團法人榮民榮眷基金會捐助成立係因法律規定，秉承主管機關交付任務所依法設置，從事臺灣地區與大陸地區人民關係條例規定事務，且對於承受遺產（含農業發展條例定義之耕地）非來自一般私人買賣或受讓之法律行為，具代政府執行公權力委辦管理性質，同意依法務部研析認為兩岸條例第 68 條第 4 項規定，屬農業發展條例特別規定之意見辦理。財團法人榮民榮眷基金會得依兩岸條例第 68 條第 4 項規定申請承受已故榮民無人繼承之耕地，不受農業發展條例第 33 條規定之限制。

- (十)民法第 873 條之 1 等規定參照，抵押權人與抵押人約定流抵契約者，抵押權人僅得請求將抵押物移轉於抵押權人，係計算移轉所有權抵押物價值後所消滅擔保債權範圍，倘流抵契約約定移轉於抵押權人所指定第三人，無法消滅該抵押物所擔保之債權。（耕地設定抵押權案例）

(法務部 101.1.17 法律決字第 10000270950 號函；

內政部 101.2.2 內授中辦地字第 1016031005 號函復雲林縣政府)

※抵押權人依契約書之流抵約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之，申請人應於登記申請書適當欄記明「確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理」，並簽名。《註：所有權移轉登記原因：買賣》（土地登記規則第 117 條之 1 參照）

### 三、耕地信託登記

- (一)私法人(委託人)成立信託關係後，受託人依信託法 9 條規定，以「信託取得」耕地，並暫以該私法人(寺廟)之主任委員為受益人，約定如法令或該土地使用分區變更得由私法人承受耕地時，則變更原本受益人為委託人。係屬規避農業發展條例第 33 條立法目的之脫法行為，違反信託法第 5 條第 4 款之規定，應認無效，登記機關應不予受理。

(內政部 94.3.14 內授中辦地字第 0940043017 號函)

- (二)耕地不得信託予私法人之信託業，地政機關不應受理信託登記，即使委託人依「行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點」規定，將其所有耕地辦理信託登記移轉予信託業，不符農業發展條例第 33 條、第 34 條規定，地政機關不應受理。

(內政部 95.10.14 內授中辦地字第 0950052080 號函)

- (三)私法人於農業發展條例修正公布生效前合法取得之土地，嗣經政府補註用地別變更為耕地，申辦信託登記，並約定受益人為委託人，仍應受農業發展條例第 33 條規定之限制。

(內政部 97.6.10 內授中辦地字第 0970046277 號函)

- (四)信託財產為農舍，受託人仍需符合無自用農舍條件，以符農業發展條例立法精神。 (內政部 98.10.16 內授中辦地字第 0980050813 號函)

#### 四、禁止耕地移轉之情形

- (一)非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之私法人，不得為保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記。

(內政部 95.9.6 內授中辦地字第 0950050711 號函)

案經函准法務部 95.8.25 法律決字第 0950030759 號函復略以：「按土地法第 79 條之 1 第 1 項規定：『聲請保全左列請求權之法預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土源地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權資。三、附條件或期限之請求權。』」旨在保全請求權人對登記名義人訊之土地權利移轉、消滅、內容變更或次序變更等私法上請求權，自應以該審私法上請求權存在為前提；學者亦認為預告登記之發生，應具備對不動產物權變動請求權的存在，其發生原因如何，在所不問，但必須強調預告登記具從屬性，與被保全的債權請求權同其命運(王澤鑑著『民法權物權(一)通則…)。」，本部同意上開法務部意見，是本案非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之○○股份有限公司為保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記，因依農業發展條例第 33 條規定，該公司既為不得承受耕地之私法人，其預告登記自失其依據，登記機關應不予受理該預告登記。

- (二)按土地法第 79 條之 1 之規定，旨在保全請求權人對登記名義人之土地權利移轉、消滅、內容變更或次序變更等私法上請求權，自應以該私法上請求權存在為前提；學者亦認為預告登記的發生，應具備對不動產物權

變動請求權之存在，前經法務部 95.8.25 法律決字第 09500030759 號函示有案，爰本部以 95.9.6 內授中辦地字第 0950050711 號函釋關於非屬農民團體、農企業機構或農業試驗研究機構之私法人為保全耕地所有權移轉請求權申辦預告登記，因依農業發展條例第 33 條規定，既為不得承受耕地之私法人，其預告登記之請求權自失其依據，登記機關應不予受理該登記。有關貴所請示案，仍請依上開規定辦理。

(內政部 98.7.27 內授中辦地字第 0980724944 號函復  
高雄市呂○○地政士事務所)

(三)寺廟申辦耕地移轉登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制。

(行政院農業委員會 89.6.12 (89) 農企字第 890128858 號函；  
內政部 89.6.23 台內中地字第 8912252 號函)

查農業發展條例第 33 條已明定「私法人不得承受耕地。但符合第 34 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。」本案通霄鎮○○宮經辦理寺廟登記，持農業用地作農業使用證明申辦農業用地所有權移轉登記，既以寺廟身分(法人組織)申辦農地所有權移轉登記，自應受前開條文規定之限制。

作為寺廟用地者，依土地使用分區管制，應變更編定為遊憩用地，換言之，農業土地上並不允許興建寺廟使用，自無由寺廟承受之問題。

(四)寺廟未取得寺廟登記前，得否以籌備人公推之代表人名義承受耕地？

(內政部地政司/地政問答/土地登記/第 41 題)

答：按土地登記規則第 104 條係為因應實務上法人或寺廟有先行取得土地所有權之必要，所以規定法人或寺廟於完成法人設立或寺廟登記前，得以籌備人公推之代表人名義申請所有權登記；登記機關為登記時，並應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱，故雖以自然人(即籌備人公推之代表人)名義辦理產權登記，實質仍屬由法人或寺廟取得產權。

又如由法人或寺廟籌備人公推之代表人先行取得耕地所有權，日後該法人或寺廟若完成登記，而該耕地尚未依相關規定變更用地編定或無法變更編定時，將衍生無法逕依同規則第 150 條規定更名為法人或寺廟所有之困擾，所以為使耕地能作適性且適法之利用，法人或寺廟籌備處公推之代表人仍不得依同規則第 104 條規定申辦取得耕地所有權，以免違反農業發展條例第 33 條私法人

不得承受耕地之規定。

## 陸、興建農舍之審查要件

### 一、農舍管制要義（農舍建築面積原則應超過 45 m<sup>2</sup>）

農舍係提供有心經營農業者於該農地上興建輔助及便利其農事生產工作，兼具居住之構造物；因此申請興建農舍之該筆農業用地應確供農業使用，且農舍之興建與使用均應與農業經營不可分離。

農舍申請人應檢附經營計畫，由直轄市、縣（市）主管機關審認該筆農業用地確供農業使用，且農舍興建確不影響農業生產環境與農村發展。

（104.9.4 農業用地興建農舍辦法第 2 點修正說明）

### 二、農舍坐落之農業用地及耕地

（一）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 88.8.4(88)府法字第 157924 號函示，溯自 88.7.1 起停止適用，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。

農業用地興建農舍辦法第 3 條第 1 項第 3 款所稱「該宗」（102.7.1 修正為第 2 條、「該筆」）農業用地係指 1 宗（筆）地號，亦即數筆相毗鄰地號土地，申請興建農舍前應先合併為 1 宗（筆）地號，未毗鄰土地不得合併申請。農業發展條例修正公布施行後取得之農業用地，應依上開辦法有關規定辦理。農業發展條例修正公布施行後取得之農業用地，辦理配合耕地變更者，亦同。（內政部 92.10.17 台內營字第 0920089474 號函；

內政部營建署 92.1.3 營署建管字第 0910077687 號函；

內政部營建署 93.5.17 營署建管字第 0930028928 號函）

（二）農舍以外之配合用地應非建築法第 11 條所稱法定空地，應無「建築基地法定空地分割辦法」之適用。

農舍坐落地號、提供興建地號之註記事項係依農業用地興建農舍辦法第 9 條及第 18 條規定所為，為避免重覆申請而設，故法定空地註記應予塗銷。

（新北市政府 93.8.31 北府工建字第 0930581888 號函；

引述內政部 87.1.7 台內營字第 8609220 號函）

（三）農業發展條例第 18 條第 4 項所稱「坐落用地」之認定，及已興建農舍之耕地申請依農業發展條例第 16 條規定辦理分割，仍應受農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍應與其坐落用地併同移轉限制。

（行政院農業委員會 104.5.13 農水保字第 1030244431 號函；



103.11.27 農授水保字第 1030237929 號函；

內政部 104.6.23 台內地字第 1040417617 號令)

1. 行政院農業委員會 104.5.13 前揭函示，對於農業發展條例第 18 第 4 項規定所稱「坐落用地」之認定，變更為無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定所規範。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地。
2. 另農業發展條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍同屬一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第 16 條規定辦理分割，其移轉仍應受農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍應與其坐落用地併同移轉限制。
3. 為配合前揭函變更見解，本部 90.2.26 台內地字第 9068423 號函應不再援用；90.4.9 台(90)內地字第 9060635 號令並經本號令予以廢止。

※ 不再援用：

~~依農發條例第 18 條第 4 項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，法院依強制執行法相關規定執行債務人所有耕地拍賣移轉登記時，除農舍與其坐落用地分屬不同所有權人者外，其地上農舍建物自應受該條文之規範。所謂「農舍坐落用地」係指農舍所坐落之該筆土地。(內政部 90.2.26 台內地字第 9068423 號函)~~

※ 廢止：

~~農業發展條例修正公布前已興建農舍之耕地分割，只要符合農業發展條例第 16 條規定得以分割情形即可受理辦理分割，無須考量其地上之建築物。(內政部 90.4.9 台(90)內地字第 9060635 號令)~~

- (四)函釋「農業用地興建農舍辦法」第 3 條(102.7.1 修正為第 2 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」，其面積非指有效面積，係指依法辦理土地登記簿謄本所載面積為準。

(行政院農業委員會 92.5.7 農輔字第 0920050505 號函)

- (五)關於「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(102.7.1 修正為第 2 條、「該筆」)，所稱「該宗」農業用地，係指同一所有權人之一筆或數筆(相毗連)農業用地情形，土地登記為單一筆地號農業用地而言；若有毗連 2 筆地號以上農業用地者，應先辦理合併為單一筆地號農業用地，且其面積在 0.25 公頃以上者始得申請，以利農業用地管理。

(行政院農業委員會 93.4.19 農授水保字第 0931805 號函)

- (六)農業發展條例修正施行後繼承取得之農業用地，其既有合法自用農舍拆除重建、修建或改建，於不增加原建築物高度或面積前提下，不得排除適用「農業用地興建農舍辦法」相關規定，即拆除後申請重建，仍應符合「農業用地興建農舍辦法」第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)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」有關規定。

(內政部營建署 92.5.26 營署綜字第 0920028672 號函；

內政部營建署 93.4.1 營署建管字第 0932905168 號函)

- (七)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 95.8.16 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；所有毗連 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，方符申請興建農舍之條件。

本會 96.3.14 農授水保字第 0961848256 號函、98.2.11 農授水保字第 0981842113 號函及 98.8.3 農授水保字第 0980990722 號函查與前開規定不符，停止適用。

(行政院農業委員會 100.6.16 農授水保字第 1001866169 號函)

- (八)貴府函詢農舍用地面積不得超過該筆農地 10%，且最大面積不得超過 330 平方公尺疑義。

(行政院農業委員會水土保持局

106.1.19 水保農字第 1051815912 號函復嘉義縣政府)

1. 行政院農業委員會 104.10.21 函頒「興建農舍經營計畫書審查參考原則及注意事項」所提「農舍用地面積不得超過該筆農地 10%，且最大面積不得超過 330 平方公尺」，係參照內政部營建署 101.6.22 營署建管字第 1010032846 號函本局說明二：實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條規定：「於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積 10%，... 但最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺。」予以納入之。該等內容係提醒縣市政府應注意及考量之項目並舉案例說明，縣市政府於審查時，仍應依現行規定辦理。
2. 查內政部 105.1.5 內授營綜字第 1040817901 號函致各縣市政府(諒達)重申農舍用地面積之計算方式，「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使用管制與建築規定，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、國家公園法及其他關法令規定之最大基層建築面積（或所稱之建築面積）。」有案，有關農舍用地面積計算自應請依該函示辦理。

3. 依內政部營建署 105.12.16 營署綜字第 1050074356 號函說明三後段所示，經查貴縣朴子市永和段○地號興建農舍，該地號土地係屬都市計畫農業區，依據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：二、農舍…，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積 10%，建築總樓地板面積不得超過 660 平方公尺，…」，都市計畫地區個別農舍興建面積應依前開規定辦理。

(九)農舍用地面積之計算，請確實依說明審查辦理

(內政部 105.1.5 內授營綜字第 1040817901 號函)

1. 農業用地興建農舍辦法第 8 條 3 項規定「…所稱基層建築面積；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%。
2. 本部營建署 90.6.20 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 1000 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。
3. 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①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②所在區位之土地使用管制與建築規定，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）。

(十)農業發展條例 89.1.28 修正生效前取得農業用地申請興建個別農舍時，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，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，仍依建築技術規則規定辦理。

（內政部 102.12.6 台內營字第 1020812243 號函）

### 三、農業發展條例第 18 條所稱取得農業用地之時間認定

（一）有關農業發展條例第 18 條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，土地取得時點除民法第 759 條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，係以原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為基準。

與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用。

（行政院農業委員會 101.6.29 農水保字第 1011865000 號令）

（二）農業發展條例第 18 條所稱取得農業用地，除特定情形外，其取得時點以登記日期為基準。

（行政院農業委員會 102.10.25 農水保字第 1021866046 號函）

本會 101.6.29 日農水保字第 1011865000 號令應予補充，農業發展條例第 18 條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定，除下列情形外，其取得時點以登記日期為基準：

1. 依民法第 759 條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，以原因發生日期為基準。
2. 依農地重劃條例第 27 條規定：「農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地。」，重劃後分配之土地，應以原有土地取得時點為基準。
3. 依公職人員財產申報法辦理強制信託之農業用地，塗銷信託登記回復為委託人所有後，應以該農業用地辦理信託登記前之取得時點為基準。

（三）以下屬施行後取得農業用地情形（89.1.28 以後之新農民）

1. 農業發展條例修正施行前之農地合併修正後之農地，申請興建農舍是否仍應受農業用地興建農舍辦法限制。

（行政院農業委員會 94.6.23 農授水保字第 0941848713 號函；

內政部營署 94.7.6 建管字第 0940034702 號函）

（1）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（89.1.28）前取得（包括繼承、贈與、買賣、拍賣等）之農業用地，得依據土地使用管制及建築法令規定申請興建農舍，均不受申請興建農舍需有最低面積、土地取得應滿一定期間…等規

定限制，以保障原擁有農業用地之農民權益。至於公布生效日後取得農地，申請興建農舍，自應受上開辦法第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)第 1 項第 2 款、第 3 款之限制。

(2)依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，故「土地取得」認定時點，以土地登記機關登記之時點為基準；本案農業發展條例修正施行前之農地與修正施行後之農地合併為 1 筆農地之登記時點，應在 89.1.28 以後，申請興建農舍時自應受「農業用地興建農舍辦法」第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)第 1 項第 2 款、第 3 款之限制。

2. 農業用地信託登記後，倘日後辦理塗銷信託登記，農業用地所有權人辦理登記回委託人，應認所有權已移轉，其土地取得時點之認定應依相關函釋辦理，如經認定為 89.1.28 後取得之農業用地者，依農業用地興建農舍辦法第 2 條規定辦理。

(行政院農業委員會水土保持局 104.3.11 水保農字第 1041803868 號函)

(四)以下屬施行前取得農業用地情形 (89.1.28 以前之舊農民)

1. 農業發展條例修正施行前取得之共有農業用地，於修正施行後分割為單獨所有者，尚符合農業發展條例第 18 條第 3 項後段規定。

(行政院農業委員會 102.2.26 農授水保字第 1021804217 號函)

2. 多筆土地經土地重劃為 1 筆農地，該筆重劃後土地，其於農業發展條例修正施行前取得之權利範圍部分，得依農業用地興建農舍辦法第 2 條(102.7.1 修正為第 3 條，即農業發展條例第 18 條第 3 項-舊農民)規定申請興建農舍。

(行政院農業委員會 102.5.2 農授水保字第 1021865447 號函)

3. 核釋農業發展條例第 18 條第 3 項後段「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」，無論分割後之面積有無增減，其申請興建農舍者，得適用該條例 89 年 1 月 4 日修正施行前取得農業用地之規定。與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用。

(行政院農業委員會 105.5.26 農水保字第 1051859505 號函)

#### ※補充說明：

(1)本函釋公布前，原規定修法前共有農地依農業發展條例第 16 條第 1 項各款規定申請分割為單獨所有，面積有增減者，視為新農民，須分割 0.25 公頃及分割 2 年後(興建農舍辦法第 2 條)才可興建農舍；

農舍興建完成後5年(農發條例第18條第2項)才可辦理移轉登記。

- (2)本函釋放寬規定，依農發條例第16條第1項各款規定申請分割為單獨所有，面積有增減者，仍屬舊農(老農)，面積未達0.25公頃仍可申請建築農舍、取得農地所有權登記及遷入戶籍也不須等2年，建築完成後，隨時可辦理所有權處分移轉登記，也不受5年持有期間之限制。

#### 四、申請興建農舍之條件限制

##### (一)申請人資格(89.1.28以後取得農業用地、耕地者)

依農業發展條例第18條第1項、第4項及農業用地興建農舍辦法第2條、第3條之1規定要項如下：

1. 年滿20歲或未滿20歲已結婚者
2. 戶籍與農業用地須在同一直轄市或縣(市)內，且土地取得及戶籍登記均應滿2年。但參加集村興建，則不受限制。
3. 申請興建農舍之坐落農業用地面積不得少於0.25公頃。(問：共有之農業用地面積如達0.25公頃以上者，共有人可否申請?)但參加集村興建及離島興建，則不在此限。

##### 4. 申請人無自用農舍者

※所謂「無自用農舍」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，應不得發給無自用農舍證明。行政院農業委員會89.10.31農輔字第890154379號函及90.3.7農輔字第900110359號函分別有明示。另內政部90.8.20台內營字第9085030號函：為查核農地所有權人於戶籍所在地以外縣市之農地確無農舍，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，依清單所列房屋使用執照影本查核辦理。

##### 5. 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未經申請興建農舍者。

##### 6. 興建完成後5年始得移轉，且須連同坐落用地一併為之。

##### 7. 日後農舍須與農業用地併同移轉或併同設定抵押權

##### (二)申請人資格(89.1.27以前取得農業用地、耕地者)

依農業發展條例第18條第3項第4項及農業用地興建農舍辦法第3條、第3條之1規定要項如下：

1. 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。

2. 申請人為該農業用地之所有權人

3. 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。

4. 日後農舍須與農業用地併同移轉或併同設定抵押權。

(三) 申請人申請興建自用農舍所提出之經營計畫書內容，須就申請興建農舍之該筆農業用地提出過去 2 年從事農業經營實績，其檢附農業生產相關佐證資料(如繳售公糧登記、領取農業天然災害救助或領取調整耕作制度活化農地計畫轉(契)作補貼等)須與農舍申請人一致，至銷售自產農產品證明文件，主管機關得配合現地查證及抽檢所提文件，並得組成審查小組進行審查。

(行政院農業委員會水土保持局 105.3.31 水保農字第 1050201161 號函)

(四) 申請興建農舍，直轄市、縣(市)主管機關依農業用地興建農舍辦法第 3 條核定之農民資格是否具時效性乙節，查農業用地興建農舍辦法及農業發展條例尚無相關規定。於核定農民資格時附有期限，如屬行政程序法另訂行政處分之附款，宜權責依該相關規定辦理。

(行政院農業委員會水土保持局 101.5.11 水保農字第 1011810417 號函)

(五) 農舍建造起造人於取得農民資格後，於領得農舍建造執照開工前死亡，其繼承人有意繼續興建者，就已依建築法開工之農舍，其繼承人免依農業用地興建農舍辦法第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)規定所需資格，得由繼承人辦理變更為起造人。

(內政部營建署 101.2.29 營署建管字第 1010004749 號函復宜蘭縣政府)

1. 有關農舍建造執造起造人死亡，「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使得為之。」、「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 73.3.17 台內營字第 213390 號函及 92.7.11 台內營建管字第 0920087592 號函分別已有明示。

2. 行政院農業委員會 93.7.1 農授水保字第 0931848722 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(102.7.1 修正為第 2 條)：申請農舍需有最低面積、土地取得應滿一定期間...等規定。」案

經轉據行政院農業委員會 101.1.18 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(102.7.1 修正為第 2 條)規定，若申請人於取得農民資格後死亡，繼承人有意繼續興建者，參照內政部 73.1.17 台內營字第 213390 函意旨，已依建築法開工之農舍，得免依本會 93.7.1 農授水保字第 0931848722 號函辦理。」請據以依照辦理。

※1. 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，…。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。  
(內政部 73.3.17 台內營字第 213390 號函)

※2. 起造人於領得農舍建造執照施工期間死亡，繼承人是否須依據農業用地興建農舍辦法第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)規定具備農民身分，始得變更起造人案(內政部 92.7.11 台內營建管字第 0920087592 號函)

(1) 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 89.9.27(89)農輔字第 890147285 號函及 92.5.13 農輔字第 0920125641 號分別明示有案。

(2) 「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。本案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時，得由其繼承人辦理變更為起造人；並應符合本部 81.8.17 台(81)內營字第 8104300 號函示「不得分棟建築」之規定。

(六) 宜蘭縣政府所詢冬山鄉永吉段○地號原領有使用執照之農舍申請人已死亡，其法定繼承人申請增建得免受農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項規定疑義一案，本署意見如說明。

(內政部營建署 106.2.9 營署綜字第 1060004779 號函  
復行政院農業委員會)



1. 本案所涉農業發展條例修正前繼承取得農舍擬申請增建所衍生資格審查疑義，依本署 105.10.19 營署綜字第 1050061582 號函（諒達）及大會首揭函皆認屬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 款立法時漏未考量情形，並建議研議修正本辦法規定，後續本署將會同大會水土保持局併同該款規定之實務執行相關疑義研處。
  2. 本辦法尚未修正前，依現行農業發展條例及本辦法規定應如何界定類此情形資格審查得適用範疇，仍請大會協助釐清確認，說明如下：
    - (1) 有關大會○函略以：「…在本辦法未修正前，仍得依本辦法第 9 條第 2 項第 6 款但書之規定，於經直轄市、縣（市）農業單位同意，例外不授 0.25 公頃之限制。」惟查本辦法第 9 條第 2 項第 6 款規定「同一筆農業用地僅能申請興建 1 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。」所指但書情形，係指農舍建築面積因農業經營需要經地方農業單位同意者，得不受 45 平方公尺最小建築面積之限制，以保留彈性；而本案既屬本辦法立法時漏未考量之情形，足見該但書內涵尚不包含農民興建農舍資格，倘以該但書規定得擴及適用本辦法第 2 條第 1 項之部分資格條件（例如：0.25 公頃），有違立法原意，易衍生後續不同個案欲援引適用以排除第 2 條第 1 項各款規定之疑慮，建議不宜以第 9 條第 2 項第 6 款但書規定予以排除 0.25 公頃之限制。
    - (2) 本案申請人係屬農業發展條例第 18 條第 3 項及本辦法第 3 條所明定農業發展條例修正前取得農業用地之情形，實有別於同條例第 18 條第 1 項及同辦法第 2 條第 1 項所定農業發展條例修正後取得農業用地者，大會首揭函亦明示「如該農業用地未存有農舍，得依本條例申請興建農舍」，今申請人係因增建行為致其申請資格受限於本辦法第 9 條第 2 項第 6 款規定，反需以農業發展條例修正後取得農業用地之資格審查之，顯不合理，此節應屬該款規定之立法漏洞，故在不違反上開第 6 款規定之立法意旨前提下，本案資格審查疑義是否基於同一價值判斷之平等原則，於修法前得類推適用本辦法第 3 條規定，以填補前述立法漏洞，避免產生農業發展條例與本辦法相關條文上的矛盾，仍請大會再酌。
- (七) 宜蘭縣政府所詢冬山鄉永吉段○地號原領有使用執照之農舍申請人已死

亡，其法定繼承人申請增建得免受農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項規定疑義一案，本會意見復如說明。

(行政院農業委員會 106.3.31 農水保字第 1060205096 號函  
復內政部營建署)

1. 有關法律之類推適用，係就法律「未規定」事項，比附援引與其性質類似事項之規定，以為適用。即將法律於某案例類型所明定之法律效果，轉移適用於法律未設規定之另一案例類型之上(楊仁壽著「法學方法論」，民國 76 年 2 月，第 180 頁)。
  2. 本案如經認定屬「分期興建」，因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 款已明文規定採「分期興建」方式申請興建農舍之資格，應適用前揭規定，與類推適用係就法律未規範事項，比附援引其他規定即屬有間，爰應不宜再予類推適用本辦法第 3 條申請興建農舍之資格規定。
  3. 旨案法定繼承人係於農業發展條例(以下簡稱本條例)89 年修正施行前，繼承該筆小於 0.25 公頃之農業用地，如該農業用地未存有農舍，得依本條例第 18 條第 3 項及本辦法第 3 條規定申請興建農舍，旨案因已存有農舍，囿於本辦法第 9 條第 2 項第 6 款規定，致無法申請增建，似屬 102 年修法時未考量部分，建請研議修正本辦法相關規定為妥。
- (八)民眾因徵收土地未達興建農舍面積，現已合併達到法定興建面積，是否得以興建農舍案

(行政院農業委員會水土保持局 105.8.2 水保農字第 1051808878 號函  
復苗栗縣政府)

有關申請興建農舍土地取得時點疑義，行政院農業委員會前以 101.6.29 農水保字第 1011865000 號令，核釋有關農業發展條例第 18 條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，其土地取得時點除民法第 759 條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，係以原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為準。有關土地取得時點，請依前開原則審認。

- (九)有關農業用地遭鄰地占用並搭建建物，應如何計算農舍用地面積一案

(臺北市政府產業發展局 107.9.18 北市產業農字第 1076017832 號函  
復陳○舉建築師事務所)

按農業用地興建農舍辦法第 5 條第 1 項規定：「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：…四、其他違反

土地使用管制規定者。」依前開規定，農業用地於違規情形未排除前，不得供興建農舍使用。

- (十)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。

(內政部 92.9.18 內授營建管字第 0920011183 號函)

- (十一)釋農業發展條例第 8 條之 1 第 2 項規定免申請建築執照之農業設施執行事宜 (行政院農業委員會 93.2.23 農授糧字第 0931002492 號函)  
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，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。同條文後段規定，於上開條例 92.1.13 修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積 250 平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。其立法旨意，係以法律豁免符合上開規定之農業設施，免再依「建築法」相關規定申請建築執照。故貴府於受理及審查申請核發「農業用地作農業使用證明書」案件時，對符合上開條例所規定者，自不宜要求申請人檢附建築執照、使用執照或雜項執照，以資簡政便民。

前項所稱無安全顧慮之農業設施，依本會 92.12.15 農授中字第 0921070708 號令釋示辦理 (略)。至有關建築時點認定，得以建築主管機關違章查報資料、或房屋稅籍證明、或航照圖等資料認定之。

- (十二)農業發展條例 92.1.13 修正施行前，已興建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，得免申請建築執照之條件。

(行政院農業委員會 92.12.15 農授中字第 0921070708 號令)

農業發展條例 92.1.13 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，係指配合下列情形之一者：

1. 供農作物、菇蕈、林木栽培或培養、育種、育苗使用之設施。
2. 供禽畜飼養或撫育、孵育使用之設施。
3. 供肥料、飼料、農機具、農產品或農業資材之存放場所。
4. 供水產養殖或繁殖生產使用之抽水機房、循環水設施及電力設施。
5. 農業事業廢棄物回收、處理、貯存設施。
6. 其他經建築師、土木技師或結構技師簽證之農業設施。

符合農業發展條例第8條之1第2項規定免申請建築執照之農業設施，得檢具政府核發之農業用地容許作農業設施使用同意文件影本，申請接水、接電。

(十三)轉知行政院農業委員會 95.9.12 研商「農舍興建分割移轉及合併計算面積興建農舍農地變更編定等相關疑義」會議紀錄。

(內政部 95.9.12 內授中辦地字第 0950050910 號函)

案由二：「該宗」之定義如何？

決議：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，所稱「該宗」農業用地，係指土地登記之單一筆號農業用地而言；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，得先依法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。

案由三：農舍建築完成日期滿5年始得移轉之計算點、農舍變更起造人及其資格條件疑義案。

決議：

- 1、在自有農業用地興建或參加集村興建之農舍，應滿5年始得移轉，其起算日以使用執照核發之日期為基準。
- 2、興建中農舍變更起造人，其資格應符合「農業用必興建農舍辦法」第3條第1項相關規定，若因法院拍賣而移轉者，拍定人資格應符合自用農舍之條件。
- 3、拍賣取得之農舍及農業用地辦理移轉登記者，其起算日以土地登記簿記載原發生日期為準，其拍定人資格應符合無自用農舍之條件。

#### 五、土地取得及戶籍登記均應滿2年之計算方式

(一)農業用地興建農舍辦法第2條第1項第2款規定，申請人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2年者。查其意旨為：「申請人提出申請興建農舍之農業用地及其戶籍登記，不論其土地取得或戶籍登記先後，須在同一直轄市、縣(市)內，且兩者均應滿2年，其登記時間，採持續性為準(不能合併計算)」。

(行政院農業委員會 98.6.26 農授水保字第 0981842849 號函)

(二)民眾分次取得持分土地其申請興建農舍，其土地取得時點除有民法759情形時，係以土地取得原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為基準，取得應滿2年，應以申請地號最後取得所有權狀態認定。

(行政院農業委員會水土保持局 101.7.23 水保農字第 1011817733 號函；  
103.3.3 水保農字第 1031804236 號函)

(三)因繼承分次取得持分土地其申請興建農舍之土地取得時點，應以申請地號最後取得所有權狀態認定。(行政院農業委員會水土保持局

102.11.15 水保農字第 1021826861 號函)

(四)農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項第 2 款規定戶籍登記應滿 2 年，其登記時間以採持續性為準，如登記於同一直轄市、同一縣(市)內數行政區轉遷或於同一行政區轉遷，倘登記時間均能接續而未有中斷，仍符合上開規定。

(行政院農業委員會 102.9.26 農授水保字第 1020728949 號函)

(五)農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款明定同一所有權人之 2 宗以上毗鄰耕地，因需調整以利使用，而擬予重行合併、分割，並未涉及權利之移轉，自非屬新購農地，內政部 92.4.10 台內地字第 0920005408 號函釋有案。農業發展條例修法前所擁有 2 筆土地，合併為單筆土地，如未涉及權利移轉，自非屬新購農地，得依「農業用地興建農舍辦法」第 2 條(102.7.1 修正為第 3 條)規定申請興建農舍，土地取得應不受滿 2 年之限制。

(行政院農業委員會 93.7.30 農授水保字第 0931815301 號函)

(六)農業發展條例修正前取得農地，95 年 1 月間出售予他人完成登記後，因調解回復所有權於 97 年 1 月 4 日登記，依內政部 94.5.9 內授中辦地字第 0940044433 號函示應辦理另一次所有權移轉登記，則登記之農業用地取得時間點應為 97 年 1 月 4 日，申請興建農舍應依農業用地興建農舍法第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)相關規定辦理。

(行政院農業委員會 97.3.26 農授水保字第 0970114873 號函)

(七)申請興建農舍須符合農業用地興建農舍辦法土地取得滿 2 年之規定，農業發展條例修法前取得之特定農業區特定目的事業用地非農業發展條例施行細則第 2 條所定農業用地範圍，於 100 年 9 月 28 日始變更為同區農牧用地，故其農業用地之土地取得時點應自 100 年 9 月 28 日完成變更為農牧用地登記日起算。

(行政院農業委員會 100.12.5 農水保字第 1000167869 號函)

(八)如於農業發展條例 89 年修法前取得農地之農民無自用農舍而需興建農舍者，不受土地取得及戶籍登記應滿 2 年限制；如興建自用農舍申請人未設籍於臺灣，如何從事農業經營不無疑義，申請興建農舍非謂具備農業用地興建農舍辦法規定之形式要件，直轄市、縣市即應為許可，仍須

經實質審認個案方得決定是否准予辦理。

(行政院農業委員會 100.6.2 農授水保字第 1000130832 號函)

- (九)農業發展條例 89 年修正施行前取得之農業用地，依現行農業用地興建農舍辦法第 2、第 3 條等相關規定，並無申請人之戶籍所在地及其農業用地須在同一直轄市、縣市內之限制。(行政院農業委員會水土保持局 100.7.12 水保農字第 1001817701 號函)

## 六、共有人申請興建農舍

- (一)核釋有關農業用地興建農舍辦法第 2 條及第 3 條之農業用地為共有時，其申請興建農舍處理原則如下：

(行政院農業委員會 103.2.14 農水保字第 1031865030 號令)

1. 興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法興建農舍資格條件。
2. 應取得全部共有人之同意，並訂有分管契約。但共有人全部提出申請者，不在此限。
3. 可興建面積以申請人應有部分之面積計算，須興建於所分管土地範圍內。
4. 申請之該筆農業用地係農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正施行後取得者，其面積應超過 0.25 公頃，惟申請人應有部分之面積雖未達 0.25 公頃者，仍得依本原則辦理。
5. 與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用。

### ※補充說明

1. 目前已有依本辦法規定所興建之農舍，然目前散布在農牧用地上之農舍，大部分屬 89.1.28 農業發展條例修正前依相關區域計畫法規或都市計畫法規所興建之農舍。
  2. 民國 89.1.27 以前取得之農業用地，農舍申請人應為耕地所有權人(共同生活戶內其他人不准)，耕地須在 10 公里以內才能合計其興建之「建築面積」。
  3. 共有耕地共有人 A(1/3)，B(1/3)，C(1/3)：
    - (1)A 欲興建農舍，須經 B、C 同意；A 則可就其 1/3 持分面積，計算農舍之建築面積；如 B 或 C 願意將其應有持分給 A 興建農舍，則 A 可就共有耕地之全部面積計算農舍建築面積。
    - (2)如 B、C 不同意，A 亦不得在其 1/3 持分土地上興建農舍。
- (二)共有土地雖可由其中 1 位共有人徵得其他共有人同意而興建農舍，惟農舍管理方面，仍需整筆註記，未來移轉亦應遵循農業發展條例第 18 條第

4 項規定。其他共有人出具同意書供 1 人申請興建農舍，將來農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，且已經申請興建農舍之農業用地不得重複再申請。

(行政院農業委員會 91.11.20 農輔字第 0910164124 號函)

#### 七、農民申請興建農舍無自用農舍審查原則

(行政院農業委員會 104.2.12 農授水保字第 1031828198 號函)

本會 102 年 9 月 30 日農授水保字第 1021866061 號函就申請興建農舍之申請人資格條件有關無自用農舍審查原則部分，應予補充：

- (一)為審查申請人是否有無自用農舍，申請人應檢具 1. 稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單 2. 申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本 3. 申請人切結無自用農舍等文件以供查核。申請人就房屋財產歸戶查詢清單所列房屋未檢附其使用執照影本者，應要求申請人補件；並請當地主管建築機關協助查核該房屋是否領有使用執照。
- (二)查詢清單所列房屋或未列於查詢清單而經查核機關實地勘查確有建築物（以坐落農業用地上為限），而無法提供使用執照影本者，不論實施建築管理前後，均應請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」。
- (三)前項情形於申請人申請補辦後，該房屋或建築物非為農舍時，得認定申請人符合無自用農舍原則。前開房屋或建築物經申請補辦後無法取得相關合法證明文件者，涉及違反土地使用或建築管理情事，查核機關應通知區域計畫、都市計畫、國家公園或建築管理主管機關依相關規定查處。
- (四)房屋財產歸戶查詢清單所列房屋係坐落於非農業用地上，倘係領有農舍使用執照者，請申請人先行辦理變更使用執照用途；屬未領有農舍使用執照者，則非屬無自用農舍查核範圍。

八、為落實執行農業用地興建農舍辦法第 6 條規定，內政部前以 102.11.25 內授營建管字第 1020812195 號及 102.12.27 內授營建管字第 1020813732 號函示：「請各地方主管建築機關查核所報資料正確性，其後續之農舍建照資料（包含縣市政府授權鄉鎮市公所核發之建照資料）仍請務必每日彙整並持續確實登錄於本部營建署全國建築管理資訊系統下之建築執照核發系統，以供全國建築管理資訊系統擷取農舍

相關資料彙整於『農舍查詢資料』系統，俾供查詢。」為落實執行農業用地興建農舍辦法相關規定，請依上開函示積極辦理，並以「全國建築管理系統」核發農舍建築執照。

(內政部營建署 104.12.4 營署建管字第 1042919786 號函)

#### 九、無自用農舍申請第一次登記之審查規定

(一)為避免一人有 2 戶以上農舍之虞，農舍申請建物所有權第一次登記，檢附之權利證明文件為移轉契約書時，應檢附申請人具結僅有 1 戶農舍之書面聲明，憑以辦理登記。

(內政部 96.9.28 內授中辦地字第 0960051711 號函)

(二)部分共有人申請共有農舍之所有權第一次登記時，不得代未會同之他共有人具結無其他農舍。

(內政部 101.12.13 內授中辦地字第 1016042455 號函)

(三)農業發展條例修正後，共有農業用地農舍起造人持憑建管機關核發之使用執照申請建物所有權第一次登記，得免提出基地全部共有人具結將來農舍與基地不單獨移轉，且不單獨設定負擔之書面聲明。

(內政部 92.8.8 內授中辦地字第 0920083875 號函)

(四)農地所有權人將農地信託登記予農民，且受託農民依信託本旨興建農舍，該農舍固屬信託財產，惟本件信託行為有否使委託人假借信託方式規避農業用地興建農舍辦法第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)第 1 項規定或其他脫法行為，仍請貴會本於職權就個案事實依法審酌。

(法務部 97.1.25 法律決字第 0970002570 號函)

(五)民眾一筆土地及土地上有未辦理建物登記之農舍信託予他人，並擬以另一筆農地申請興建農舍，以此規避無自用農舍審查，查依信託法第 63 條及第 64 條規定，無論信託利益歸屬何者，委託人均得隨時終止信託意旨觀之，其無自用農舍條件將處於不確定狀態下，主管機關於核發無自用農舍證明時，應依具體個案事實認定，並宜慎重，防堵類此脫法行為發生。

(行政院農業委員會水土保持局 103.3.17 水保農字第 1031803064 號函)

(六)有關申請興建農舍資格案件為預告登記土地權利移轉請求權之農業用地，是否符合農業發展條例第 18 條意旨得核發興建農舍資格證明案。

(行政院農業委員會水土保持局 103.12.17 水保農字第 1031829021 號函)

1. 農業發展條例第 18 條規範農業用地上准許興建農舍，係提供有心經營農業卻無自用農舍者於自有農地上興建具有放置農機具兼具居住需求



之構造物，以便利其從事農事工作，即農舍之興建以農地所有權人因農業經營所需為前提。

2. 本案土地雖為申請人所有，然已於土地登記簿所有權部預告登記土地權利移轉，且於他項權利部亦設定有擔保前開預告登記請求權人與申請人間約定土地價款、建物工程造價及費用之抵押權，顯有利用申請人係本條例修正施行前取得土地之資格申請興建農舍，並於農舍興建完成後即移轉請求權人情事。

則本案申請人是否確為農業經營所需而申請興建農舍，不無疑義，且請求權人得因此取得農舍，亦有規避本條例第 18 條第 1 項、第 2 項及農業用地興建農舍辦法第 2 條、第 6 條就本條例修正施行後取得土地者興建農舍資格及移轉限制規定之嫌，實有違本條例第 18 條規範農舍係確供農業經營需要而興建立法目的，請衡酌並依個案事實審認。

- (七) 函為起造人所有之多筆農地上，其中 1 筆前經佃農申請農舍，是否符合無自用農舍規定，得核發「確無現有農舍證明」案。

如該農舍非屬起造人所有，且於申請人檢具之稅捐稽徵單位開具申請人房屋財產歸戶查詢清單及查詢清單之所有房屋使用執照影本上，查無農舍，宜由申請人切結無自用農舍，再行核發無農舍證明。

(行政院農業委員會 94.6.21 農授水保字第 0941813042 號函；

內政部營建署 94.7.6 營署建管字第 0940033776 號函)

- (八) 領有原住民保留地耕作權他項權利證明書尚未依法完成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。

(內政部 89.9.29 台內地字第 8965784 號函)

- (九) 農地設定農育權後，對該農業用地並無實際使用之權，即已非供土地所有權人農業使用，如尚未終止農育權收回農業用地自任耕作，則未能符合農業發展條例申請興建農舍立法意旨，不宜同意其農舍興建之申請。

(行政院農業委員會水土保持局 102.4.10 水保農字第 1021807598 號函)

#### 十、地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 12 條規定執行事宜

(內政部 102.10.30 內授中辦地字第 1026652059 號令；

內政部 103.4.10 內授中辦地字第 1036650717 號令)

- (一) 農業發展條例(以下簡稱農發條例)修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地，配合辦理註記登記之處理方式：

1. 直轄市、縣(市)主管建築機關核發使用執照後，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地政機關辦理註記登記。

2. 登記簿之註記方式：

- ①農舍坐落地號：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」；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提供興建之地號：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」；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)農發條例修正後取得農地者，興建農舍之處理方式：

1. 直轄市、縣(市)建築主管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地政機關辦理註記登記。

2. 登記簿註記方式如下：

- ①農舍坐落地號：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」；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：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」；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)無論於89年農發條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在農業用地興建農舍辦法102年7月3日修正生效前、後，均應適用農業用地興建農舍辦法第12條第2項之規定，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，造具清冊囑託地政機關依前項方式辦理註記登記；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. 為落實農發條例第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年農發條例修正後取得農業用地興建農舍或農業用地興建農舍辦法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。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，地政機關應於建物登記簿標示部依上開註記方式辦理。

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。

(四)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，囑託地政機關塗銷註記登記。

(內政部 103.4.10 內授中辦地字第 10366507173 號函)

#### 十一、農舍編釘門牌之管制

(一)按實施區域計畫地區申請自用農舍係以同一戶自用為限，故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 2 人共有者，仍不得增編門牌增加戶數。

(內政部營建署 98.9.4 營署建管字第 0980050870 號函)

(二)臺北市信義區犁和段○小段○地號保護區土地申請興建農舍，應以同一戶自用為限，不得將其分為 1 棟 2 戶

(臺北市政府產業發展局 106.6.12 北市產業農字第 10606765200 號函)  
行政院農業委員會水土保持局 106.6.7 水保農字第 1061806040 號函釋說明二：「查內政部 81.8.17 台 81 內營字第 8104300 號函說明二略以，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。次查內政部營建署 93.7.29 營署建管字第 0930046961 號函及 98.9.4 營署建管字第 0980050870 號函『農業用地興建農舍已領得使用執照，建築物所有權人為二人共有，…應不得增編門牌增加戶數。』…。」

(三)農業發展條例修正施行前之農業用地興建農舍，已領得使用執照者，不得增編門牌增加戶數。

(內政部 104.7.30 營署建管字第 1040048165 號函)

1. 農業用地興建農舍辦法第 9 條第 2 項第 6 款規定，同一筆農業用地僅能申請興建 1 棟農舍。

2. 內政部 81.8.17 台內營字第 8104300 號函明示，實施區域計畫地區申請

興建農舍既以 1 棟為限，自無分棟建築疑義。

3. 農業發展條例修正施行前之農業用地興建農舍，已領得使用執照者，仍應符合農民申請興建農舍以 1 戶 1 農舍原則，不得增編門牌增加戶數。
4. 倘縣市建築主管機關所發農舍使用執照有同一起造人多戶(棟)情形，應請其查明核發之個案事實及法令依據。

(四)問題：

1. 農業發展條例修正前 80 年取得農業用地，該所有權人 85 年於地上興建完成 3 戶合法農舍(3 個門牌)，均未辦理所有權登記。  
現該農舍起造人檢附相關文件向地政事務所申辦建物所有權第一次登記，可以主張 3 戶分別辦理測量及登記，或僅得申請為 1 戶之登記？
2. 起造人陳○成 70 年興建農舍，樓房層數記載「貳層一座一戶」，但門牌為「○路 30-3 號及 30-4 號」(2 門牌)。今其子陳 A 一人持憑其中一戶之移轉契約書，主張為 2 個不同所有權人分別取得，擬申請所有權第一次登記取得其中 1 戶，可否受理？

十二、農舍應確實符合使用目的管制

- (一)依監察院 105 財正 5 糾正案參「四、農委會與內政部對於開發商以買地送屋(資材室)方式辦理銷售，涉有不實廣告欺瞞消費者行為，以及地政士、不動產經紀業者或建築師等專業人士，若於於農舍及農地相關興建與買賣過程，涉有未盡執行業務與責任，傳遞錯誤訊息，將後續違規與糾紛責任轉嫁與消費者等情者，應確實查明檢討改進，並依相關規定處置，確保農地所有權人及消費者權益。」，請督促並轉知會員。

(內政部 106.3.2 內授中辦地字第 1061302925 號函)

※ 農業資材室

①不受同一筆農地只能蓋 1 棟之限制

②每 0.1 公頃興建 33 m<sup>2</sup>(約 10 坪)，最大興建面積 330 m<sup>2</sup>

- (二)農業用地上興建農舍，須依法申請興建農舍許可及建築執照後始得興建，農業用地上已存在之設施或建築物如已依其他規定取得其他容許使用、相關建造執照或使用執照者，則不得逕轉作農舍使用。

(行政院農業委員會 106.2.8 農水保字第 1051803352 號函)

1. 農業設施係為農業經營使用，須依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法(以下簡稱容許辦法)提出申請，依容許辦法第 33 條第 1 項規定，不得作為住宅使用，其與農舍之性質、法令依據、申請要件及管制規定均不相同。如農業設施已違規作住宅使用，擬以申請興建農舍方式

取得合法化之情形，依容許辦法及本辦法規定，在違規情節未排除前，應不得同意農舍之申請，避免假農業設施之名，作住宅使用之現象。

2. 另於農業用地上未經申請先行興建之建築物，應通知區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定裁處，期減少未經申請許可先行動工興建建築物（含農舍）案件，杜絕該類農地違規使用之情形。

3. 農業用地上興建農舍，須依法申請興建農舍許可及建築執照後始得興建，方符法制規定。如已依其他規定取得其他容許使用、相關建造執照或使用執照者，則不得逕轉作農舍使用，餘違規情事應依區域計畫法或都市計畫法裁處後，再依相關規定辦理。

(三) 舊有農業設施－農業資材室，擴建並變更為住居使用，不得核發農業用地作農業使用證明書供其補辦農舍建照。

(臺北市政府 103.5.12 府產業農字第 10331721100 號函復士林區公所) 查行政院農業委員會 98.6.15 農企字第 0980134312 號函釋：「…農舍係為農業經營之目的，始附帶提供居住使用者；而農業設施則純為農業經營之必要，且不得作為家居用途使用。二者之使用性質、興建面積、樓層、法令依據、規範要件及建築管理等均有所不同，不應有互為變更使用之情事」。四、依前揭函釋，補申請農舍建築執照之建物，其原始目的應為農業經營之目的，附帶提供居住使用而非農業設施，始有行政院農業委員會 99.1.18 農企字第 0990101341 號函釋之適用。

本市士林區○段○小段○地號土地上有本府核備之農業設施－農業資材室，擴建並變更為住居使用，已不符「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定，依行政院農業委員會 98.6.15 農企字第 0980134312 號函釋不得核發農業用地作農業使用證明書供其補辦農舍建照。

(四) 農業用地上申請興建農舍係屬特許，除農舍用地面積以外用地應為農業經營用地且供農業生產使用，不宜設置與一級農業生產使用無關之休閒農業設施，以符合農業用地准許興建農舍之立法意旨

(行政院農業委員會 106.5.1 農水保字第 1050244023 號函)

1. 查農業用地興建農舍辦法第 9 條第 2 項第 3 款規定略以「扣除農舍用地面積後，供農舍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 90」，且基於農業用地上申請興建農舍係屬特許，如土地所有權人已先申請興建農舍，除農舍用地面積外，其餘用地應為農業經營用地且供農業生產使用，始符合農舍用途意旨。

2. 另查休閒農業輔導管理辦法(104.4.28 版)第 19 條，訂有休閒農場得設

置之休閒農業設施，非屬「農業生產使用」之相關設施。爰已興建農舍之農業經營用地，不宜設置與一級農業生產使用無關之休閒農業設施，以符合農業用地准許興建農舍之立法意旨。

(五) 農業用地興建農舍辦法第 15 條所稱廢止許可疑義案

(內政部營建署 104.8.26 營署綜字第 1042913397 號函屏東縣政府)

1. 按農業用地興建農舍辦法第 15 條第 2 項規定：「…」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廢止情形，行政程序法已有明文規定，本案得否依行政程序廢止使用執照，應審酌個案事宜，依行政程序法規定辦理。
2. 農舍未依規定使用經農業主管機關廢止農民資格後，農舍是否拆除，其違反土地使用管制規定部分，得依區域計畫法第 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措施，費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

## 柒、農舍與農業用地(含耕地)套繪管制

### 一、套繪管制目的

- (一) 農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定，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，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。

農業發展條例第 16 條訂有耕地分割例外規定，爰相關案例如合於該條例第 16 條得辦理分割條件者，自得依規定辦理分割，惟仍須受該條例第 18 條第 4 項規定之限制，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。

(行政院農業委員會 102.11.26 農水保字第 1020229253 號函復營建署)

- (二) 農業用地興建農舍辦法 102.7.1 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，辦理解除套繪事宜。  
(內政部 102.12.24 台內營字第 1020813101 號函)

1. 本部 102.7.1 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。」據行政院農業委員會…函就該條第 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，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」。

2. 本辦法第 12 條第 2 項增訂「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，係將本條例第 18 條第 1 項「不影響農業生產環境及農村發展」規定意旨予以明定，如准於法規修正前申請案件得適用修正前規定，恐有違本條例第 1 條「促進農地合理利用」、第 18 條第 1 項「不影響農業生產環境及農村發展」規定立法意旨。是本辦法修正前已申請農舍之農業用地分割案件，因本辦法增訂相關限制而概予禁止適用修正前規定，即仍應依現行本辦法第 12 條規定辦理。
  3. 農業發展條例所稱「農業用地」與「耕地」尚有不同，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。
  4. 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。
- (三) 檢送本部 102.12.24 台內營字第 1020813101 號函影本，關於原已配合依農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如依農業發展條例第 16 條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。 (內政部 103.1.2 內授中辦地字第 1026042363 號函 -臺中市請示案件)
- (四) 已申請興建農舍之耕地，經註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」者，得否依農業發展條例第 16 條規定辦理分割疑義。

(內政部 103.6.23 內授中辦地字第 1036651336 號函  
復臺中市政府地政局)

已興建農舍之耕地，如符合農發條例第 16 條得辦理分割之條件者，得依該規定辦理分割，但分割後，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，前經本部依行政院農業委員會 102.11.26 農水保字第 1020229253 號函所釋，以 102.12.24 台內營字第 1020813101

號函釋有案，嗣本部並以 103.1.2 內授中辦地字第 1026042363 號函請各直轄市政府地政局及各縣（市）政府查照轉知所屬，並說明原已配合依農舍辦法規定辦理註記之耕地，如有依農發條例第 16 條辦理分割登記時，應注意將該註記登記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。

故有關已提供興建農舍之耕地分割與上開農舍辦法第 12 條套繪管制規定之競合問題，既經行政院農業委員會及本部以相關函釋予以釐清，登記機關自當依規辦理。

貴局建議修正代碼「9P」資料內容為「未經解除套繪不得分割，惟符合農業發展條例第 16 條規定者不在此限」1 節，查農舍用地應解除套繪始得辦理分割之特例規定，除上開耕地依農發條例第 16 條規定辦理分割之情形外，另本部 103.4.29 台內營字第 1030804511 號函釋，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者（105.4.27 停止適用），考量現行代碼「9P」之資料內容「未經解除套繪不得分割」，係依據農舍辦法第 12 條第 2 項規定，針對一般已申請興建農舍之農業用地所為註記，其他法規如另有得分割之特例規定，宜由登記機關視其個案情形予以適用，爰代碼「9P」仍維持現行內容辦理登記。

- (五)農舍興建辦法第 12 條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，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。

本案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辦理界址調整時，登記機關尚無須配合登錄或變更註記登記之情形。

故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農業用地地號，尚無涉及解除套繪管制事宜，得逕向地政機關申請土地界址調整複丈及登記，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 103.10.30 台內營字第 1030812392 號函、

103.11.4 台內地字第 1031302458 號函-南投請示案）

- (六)桃園市○區○地號與○地號耕地，擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定辦理分割合併，致原管制耕地面積增加，涉及農業發展條例第 18



條第 4 項規定農舍應與其坐落用地併同移轉限制之適用疑義。

(行政院農業委員會 104.12.8 農授水保字第 1040247084 號函；

內政部營建署 104.11.19 營署建管字第 1040071737 號函；

內政部 104.12.29 台內地字第 1041311409 號函)

已興建農舍之耕地分割部分面積，未予興建農舍毗鄰耕地，但同時亦合併毗鄰耕地部分面積，分割合併後原管制面積已增加，未變更農舍位置或基地地號，且農舍面積與農業用地面積比例符合法令規定時，無涉及解除套繪管制事宜，得依相關法令逕向地政機關申請分割合併，並於分割合併後，依變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍。

(七)廢止本部 91.4.26 台內地字第 0910070765 號有關農舍坐落非屬耕地之農業用地依地籍測量實施規則申辦土地分割之解釋令，自即日生效。

(內政部 103.1.13 台內地字第 1020387335 號令)

#### ※未經解除套繪前不得分割（一般農業用地）

~~89.1.26 農業發展條例修正前已興建農舍，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 條最小面積單位規定並禁止其再分割者外，應依地籍測量實施規則相關規定辦理分割；至該農業用地管制，請參照農業用地興建農舍辦法第 9 條規定辦理。~~

~~(內政部 91.4.26 台內地字第 0910070765 號函)~~

(八)查 102.7.1 修正之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。」旨在避免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。

本項分割限制規定，不因該農業用地是否屬遺產性質而有不同，惟考量上開立法目的，如遺產整體分割結果，並未變動農舍與其坐落農業地面積與範圍，或僅將原屬共有性質之農業用地所有權歸屬簡化，應無違農舍辦法上開規定。(法務部 106.3.3 法律字第 10603502840 號函

復內政部、臺灣高等法院臺中分院)

(九)貴院所詢農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項適用疑義案

(法務部 106.7.21 法律字第 10603510080 號函

復臺灣高等法院臺中分院)

1. 按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。

繼承人得隨時請求分割遺產，民法第1151條、第1164條前段定有明文。是繼承人欲終止其間之共同共有關係，應以分割遺產方式為之。將遺產共同共有關係終止改為分別共有關係，性質上屬分割遺產方法之一（最高法院82年度台上字第748號、臺灣高等法院94年度家上字第234號判決參照）。

2. 農業用地係遺產，繼承人可否向法院請求該遺產分割疑義，本部106.3.3法律字第10603502840號函，係以裁判分割方法具多樣性，遺產整體分割結果有無違反農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定，宜考量其立法目的判斷之，仍請參照。至於具體個案涉訟，法院裁判分割方法有無違反上開規定，涉法院職權及事實認定，本部未便表示意見。

## 二、申請解除套繪管制規範及案例

### （一）解除套繪回歸農業發展條例之立法政策

本部103.4.29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，本部以105.4.27台內營字第1050804906號令停止適用旨揭103.4.29台內營字第1030804511號函，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。

（內政部105.4.27台內營字第10508049062號函）

※已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，得檢附法院確定判決書，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，以落實本條例第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103.4.29台內營字第1030804511號函）

※已興建農舍之共有農業用地，經鄉鎮市區公所調解委員會調解而當事人達成合意分割成立或直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會調處分割確定者，屬共有物之協議分割，須經辦妥分割登記，始生所有權移轉效力，與法院裁判分割之效力發生時點不相同，於未依法申請解除套繪管制前，不得參照內政部103.4.29台內營字第1030804511號函逕向地政機關申辦分割。（內政部104.2.5台內營字第1040800966號函）

(二)農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地，自得依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定，申請解除套繪管制。

(內政部 105.1.4 內授營建管字第 1040818875 號函)

按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定…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。

案據行政院農業委員會水土保持局 104.12.8 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，自得依興建辦法第 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，無須俟農舍用途依變更使用執照規定變更為非農舍使用，亦得一併申請解除套繪管制。

(三)有關內政部 105.1.4 內授營建管字第 1040818875 號函執行疑義

(行政院農業委員會 107.4.11 農授水保字第 1071827746 號函復傅先生)

1. 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，倘已申請興建農舍之農業用地已變更為非農業用地，自不屬農業發展條例及農業用地興建農舍辦法所規範之農業用地範疇。
2. 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。……」倘已申請興建農舍之農業用地已變更為非農業用地，其自得依相關規定申請解除套繪管制，並依相關規定程序變更農舍使用執照之用途別。
3. 有關內政部 105.1.4 內授營建管字第 1040818875 號函執行疑義，係屬內政部權管，倘您另有解除套繪管制及使用執照用途別變更之疑義，因事涉建管單位權責，請向內政部或所在地地方政府(建管單位)洽詢。

(四)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 95.2.8 營署中城字第 0953500623 號函已有明示。

案經分別轉據行政院農業委員會 99.9.15 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 99.8.31 地司(7)發字第 0990003095 號書函說明：「查依本部 90.10.12 台內中地字第 9083467 號令釋，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。」是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，得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。

(內政部營建署 99.10.7 營署建管字第 0990063914 號函)

- (五)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 103.7.1 台內營字第 1030806572 號令)

※農業發展條例 89 年修正前以 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而欲申請農地解除套繪列管者，農舍及其符合規定比例農地之所有權人仍應相同，超出規定比例之農地始得申請解除套繪列管。原內政部營建署 101.9.2 營署建管字第 1010056614 號函說明二及 93.11.17 營署建管字第 0930070842 號函說明

二停止適用) (內政部 103.7.1 台內營字第 10308065722 號函)

※本部 92.11.4 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 93.11.17 營署建管字第 0930070842 號函釋有案。本案 80 年間以 10 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，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。(內政部營建署 101.9.20 營署建管字第 1010056614 號函)

※依本辦法第 12 條第 3 項及第 4 項規定意旨，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。(內政部營建署 103.2.20 營署建管字第 1032902616 號函送 103.2.11 召開研商農業用地興建農舍辦法第 12 條套繪管制執行程序會議紀錄)

(六)貴公所所詢旨揭事由，查本署 101.4.16 營署建管字第 1012907912 號函(如附件)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，是請依上開函示本於權責認定核處。

(內政部營建署 101.5.24 營署建管字第 1010027469 號函)

(七)有關農業發展條例 89 年修正施行前，以 10 公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍領有使用執照辦理解除套繪管制事宜

(內政部營建署 103.3.19 營署建管字第 1032904856 號函復南投縣) 依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定：「…」、次按「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。」本署 101.9.20 營署建管字第 1010055419 號函已有明示，其符合規定比例之多筆農地面積應達 0.25 公頃以上，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。本案已申請興建農舍之農業用地辦理解除套繪管制事宜，因涉個案事實認定，請查明逕復。

## 捌、農舍分割限制

- 一、農業發展條例修正後，農舍建物辦理分割應與基地併同考量，且需受現行農業發展條例第 16 條有關耕地分割之限制，不宜單獨辦理建物分割。

(內政部 90.3.16 台內地字第 9004878 號函)

案經函准行政院農業委員會函以：「依農業發展條例第 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。』為維持前揭法條立法意旨，貴部 81.2.12 台內地字第 8174608 號函釋精神仍應予維持，即農舍分割應與其基地併同考量，且需受現行農業發展條例第 16 條有關耕地分割規定之限制，不宜單獨辦理建物分割。」本案請依行政院農業委員會上開函意見辦理。

- 二、農業用地上之建物分割 (內政部 90.12.21 台內地字第 9078125 號函)

(一)案經函詢行政院農業委員會上開函略以：「本案土地依現行農業發展條例規定，雖屬農業用地範圍，惟其上建物是否屬農舍性質，仍應視該建物興建所依據之法令規定；如屬農舍，則應依貴部…及 90.3.16 台內地字第 9004878 號函釋，農舍分割應與其基地併同考量，且須受現行農業發展條例第 16 條規定之限制，18 條第 4 項「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」立法意旨辦理、地籍測量實施規則第 288 條規定，辦理建物分割，…。本案宜參照上開規定辦理。」及本部營建署函略以：「按都市計畫法台灣省施行細則第 29 條 30 條規定，農業區土地除在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築基地外，其已申請建築者，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 90 農地是否分割，均不得再申請建築。

(二)本案農舍建物之分割，請依下列方式查明辦理：

1. 都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條、第 29 條及第 30 條規定，農業區、保護區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築基地者，其上興建之建物，非屬農業發展條例第 18 條第 4 款執行範圍，其建物之分割，應依地籍測量實施規則及建築法等相關規定辦理。
2. 已依法申請建築而主管建築機關應於相關圖說及地籍套繪圖上著色標示，限定嗣後不論該 90% 農地是否分割，均不得再申請建築之範圍內之地上建物，屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行範圍，其建物分割如有建物所有權之移轉或設定抵押權，應依該條例第 18 條第 4 款規定：「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」之規定辦理。

## 玖、農舍所有權移轉限制

一、新建農舍滿 5 年始得移轉（農業發展條例第 18 條第 2 項）

(一)農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正施行後取得之農業用地興建之農舍始有農業發展條例第 18 條第 2 項(興建農舍滿 5 年始得移轉)規定之限制。

(內政部 89.7.21 台內中地字第 8913732 號函)

(二)建築行為屬建築法第 9 條第 1 款所稱「新建」者，應受農業發展條例第 18 條第 2 項規定農舍興建滿 5 年始得移轉之限制；如屬建築法第 9 條第 2 款前段所稱「增建」則不受上開規定限制。登記機關管制農舍滿 5 年始得移轉者，係以農業發展條例修正後取得農地新建之農舍為限。

(內政部 98.2.24 內授中辦地字第 0980723837 號函)

(三)農業發展條例 89 年修法後取得之農地興建農舍申請信託登記時，仍應受該條例第 18 條第 2 項規定滿 5 年始得移轉之限制。

(內政部 103.8.6 內授中辦地字第 1036036743 號函)

(四)農業發展條例 89.1.4 修正施行前取得之農業用地，不受農業發展條例第 18 條第 2 項規定自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉之限制；如農業用地係 89 年農業發展條例修正後取得，主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊將土地及地上農舍以代碼「9L」辦理註記登記。

(內政部 103.8.21 內授中辦地字第 1036036972 號函復新竹縣政府)

農業發展條例第 18 條第 2 項「在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉」之限制規定，係以取得農業用地之時間為基礎，前經內政部以

89.7.21 台(89)內中地字第 8913732 號函釋，係以起造人之農業用地要件為規範標的，而不以申請農舍之程序或時間為準，故農業發展條例 89.1.26 修正施行前取得之農業用地，不論其於上開辦法 102.7.3 修正生效前或後始提供興建農舍，均不受上開條例第 18 條第 2 項在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉規定之限制。

農業發展條例 89.1.4 修正施行後取得之農業用地興建農舍始有上開條例規定之限制，主管建築機關核發使用執照後，應造具清冊函送地政機關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「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：」辦理註記登記，以落實自有農業用地興建農舍滿 5 年及應與其坐落用地併同始得移轉之管制措施。

農業發展條例 89.1.4 修正施行前取得之農業用地，不論其於上開辦法 102.7.3 修正生效前或後始提供興建農舍，均不受上開條例第 18 條第 2 項有關在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉規定之限制，地政機關自無庸以代碼「9L」辦理註記登記。

- (五) 農業發展條例修法前取得建造執照興建中之農舍，因所有權人死亡發生繼承情形，俟竣工後該農舍是否受新建農舍 5 年始得移轉限制。

(行政院農業委員會 100.9.26 農水保字第 1000137991 號函)

查農業發展條例第 18 條第 1 項、第 2 項規定，該條例修正施行後取得農業用地之農民，其在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉；

本案取得農舍使用執照之繼承者，其農地取得時點為農業發展條例修法後，自應依該條例第 18 條第 2 項規定於興建農舍滿 5 年始得移轉，至於 5 年起算日之計算時點，依本會 98.9.15 農授水保字第 0980156786 號函規定，係以農舍使用執照之核發日起算。

- (六) 貴府函為農業發展條例修正生效前取得之農業用地因土地被徵收另購農業用地興建農舍，得否更正土地登記簿禁止 5 年移轉登記限制一案

(行政院農業委員會 101.1.18 農水保字第 1000182876 號函復桃園縣政府)

依農業用地興建農舍辦法第 3 條(102.7.1 修正對第 2 條)第 3 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。」爰農業發展條例修正生效前取得之農業用地依法被徵收，重新購置農業用地興建農舍者，得準用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，非依該條第 1 項規定申請興建，故不受該條第 2 項滿 5 年始得移轉之限制。

(七)劉君將於 98 年 8 月繼承取得之農業用地，於 5 年列管期間內供捷運工程處設置搭建臨時工務所使用，劉君於 102 年 8 月已歿，應否限期令其繼承人恢復作農業使用疑義。（只有 1 次的改正機會）

本部 91.10.28 台財稅字第 0910456668 號令及 94.12.7 台財稅字第 09404584570 號函規定：「依遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 6 款規定免徵遺產之農業用地，於列管 5 年內經初次查獲承受人未將該農地繼續作農業使用，其情形如係承受人將該農地移轉者，應限期令其回復所有權登記並繼續作農業使用，如未於期限內回復所有權登記並繼續作農業使用始予追繳稅賦。」「……遺產中 3 筆農業用地經核定免徵遺產稅並列管，該等農地由繼承人甲、乙 2 人繼承，持分各 1/2，列管期間內甲將農地贈與其子丙，乙將農地贈與其子丁。

甲繼承之部分，因甲已死亡，無法回復為甲名義，而依本部 91.10.28 台財稅字第 0910456668 號令，於限期內回復所有權免被追繳稅賦之權利，不應因甲死亡而喪失，故適用上開部令時，准逕回復為甲之繼承人所有，並將該農地列入甲之遺產總額，其符合免稅者准予免稅並列管……」，本案劉君於死亡前，如將其因繼承取得且經核准適用農業發展條例第 38 條免徵遺產稅規定之農業用地，於 5 年列管期間內未繼續作農業使用，主管機關仍應令其繼承人於限期內恢復作農業使用。

（財政部 103.11.6 台財稅字第 10300167190 號函）

二、農舍應與坐落用地併同移轉或設定抵押權（農業發展條例第 18 條第 4 項）

(一)參照農業發展條例第 18 條第 4 項規定意旨，農地所有權人將其農舍及其坐落用地全部或一部移轉時，除應符合建築面積比例限制外，其移轉不應有所有權人不同及持分不一致之情形，即農舍與農業用地不得分別移轉，或共有人間持有農舍與農業用地之比例應相同。

（內政部 90.7.27 台內地字第 9011367 號函；

內政部 100.8.23 內授中辦地字第 1000725328 號函）

(二)基於農業發展條例第 18 條明文規定，農舍應與其坐落用地併同移轉原則，准予更名寺廟所有農業用地，其上坐落之農舍，得辦理所有權移轉登記為寺廟所有。（內政部 90.9.7 台內中地字第 9012555 號函）

(三)農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍與其坐落用地併同移轉執行事宜

（內政部 97.7.31 內授中辦地字第 09707238781 號函）

1. 農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍應與其坐落用地併同移轉，立法意旨乃在避免農舍與其坐落用地分屬不同所有權人，引發利用及產權紛爭。農業用地興建農舍辦法第 9 條規定，直轄市、縣（市）主管建築機關應將已興建及未興建之農業用地分別著色標示及造冊列管，核發使用執照後，將農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。該農舍管理目的，係避免已作為興建農舍之農地或合併計算農舍建蔽率之配合農地，發生重複申請興建農舍情事。
2. 為避免已作為興建農舍之農地或合併計算農舍建蔽率之配合農地，發生再度被重複申請興建農舍情事，地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地，未有註記者應於完成所有權移轉登記後，通知建管單位，將該農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記。
3. 農業發展條例修正前興建之農舍，業經建管單位審查符合實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條規定，並核發使用執照者，嗣後地政機關受理農舍與其坐落用地移轉登記時，除審查移轉之坐落用地面積不得少於移轉農舍之一樓樓地板面積以外，無須再依本部 87.1.8 台內地字第 8612295 號函釋審查移轉後之農地面積有無符合建管法令規定原核准使用面積。本部上開號函應配合停止適用。
4. 農業發展條例並無限制將農業用地移轉為共有之規定，故共有農舍與其基地共有人，得將其基地持分之一部分移轉於其他共有人。

#### (四) 問題討論：

一筆耕地上有 79 年建築完成之 2 棟農舍(2 棟之使用執照不同)，目前權利人均為甲、乙、丙各 1/3，請問該 3 人可否將其全部移轉給第三人丁單獨承受？

解：

耕地只有一筆，2 戶農舍係早期建築，雖為 2 戶，倘查明係同一使用空間(第 2 戶是資材室、農業設施嗎?)，當時權宜申請為 2 戶門牌者，全部由丁單獨承受，更有利農作經營，似可受理移轉登記。倘為各自獨立之農舍，雖每人以取得 1 戶為原則，仍應以以便利農作經營為考量，作出適切處分。

### 三、移轉之承受人應確無自用農舍

(一) 農舍與其坐落用地併同移轉時，承受人應符合無自用農舍條件。

(行政院農業委員會 96.3.14 農授水保字第 0961848173 號函)

按農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件；辦理移轉時，承受人應檢具以下文件供地政機關審查：

1. 稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。
2. 申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。
3. 申請人切結無自用農舍文件。

(二)本會 96.3.14 農授水保字第 0961848173 號函釋：「農舍與其坐落用地併同移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件。」，如係繼承移轉，基於繼承係自然發生，為避免產生無法繼承困擾則可排除，不在此限。

(行政院農委會 96.7.23 農水保字第 0961848569 號函)

(三)新聯成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，拍定人申請起造人變更疑義案。

(行政院農業委員會 93.12.14 農授水保字第 0931827293 號函；

內政部營建署 94.1.4 營署建管字第 0930079332 號函)

1. 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（包括土地及未完工建物）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，原起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，拍定人得單憑法院權利移轉證明書（包括土地及未完工建物）辦理變更起造人，為本部 93.7.28 台內營字第 0930085435 號函所明釋。至本案於農業發展條例 89.1.4 修正施行後取得農業用地及施工中農舍之法院不動產權利移轉證書之拍定人，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(102.7.1 修正為第 2 條)規定，查前開規定對農舍興建人之資格條件並未排除拍賣取得者。
2. 本案係於農業發展條例 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，仍需符合農業用地興建農舍辦法第 3 條(102.7.1 修正為第 2 條)申請人之資格條件規定，始符法制。

(四)土地所有權人僅得申請興建 1 棟農舍，法院拍賣興建中或興建完成之農舍，其投標人資格亦應符合無自用農舍條件。故向法院同案拍得土地 3 筆農舍 2 棟，與本會農地管理政策並不相符。

(行政院農委會 96.9.4 農授水保字第 0961848953 號函)

※問題：農業發展條例修正前 80 年取得農業用地，該所有權人 85 年於地

上興建完成 3 戶合法農舍 (3 個門牌), 均未辦理登記。現該起造人檢附相關文件向地政事務所申辦所有權第一次登記, 可以主張 3 戶都辦理測量及登記, 或僅得申請 1 戶之申請?

- 四、農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構持承受耕地許可證明書辦理所有權移轉登記時, 登記機關應於土地登記簿註記「本筆土地依農業發展條例第 34 條規定申請許可承受」; 於該土地移轉予自然人時, 應於登記完畢後通知中央主管機關。(農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 9 條第 2 項、第 4 項; 內政部 104.2.25 內授中辦地字第 1041301703 號函)

#### 拾、內政部地政司網站問題集 (地政司網站/地政問答/地權業務)

問 2. 農業發展條例修正後, 農地移轉承受人身份是否仍予限制?

答:

- (一) 為配合農業發展條例修正公布, 本部於 89.2.18 台 (89) 內地字第 8964281 號函停止適用「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」、「農地所有權繼承移轉登記案件之處理原則」、台灣省福建省各縣市鄉鎮市區公所核發自耕能力證明書審查小組設置要點」及相關書表格式。
- (二) 農業發展條例修正後, 農業政策為「放寬農地農有, 落實農地農用」, 現行土地法第 30 條: 私有農地所有權之移轉, 其承受人以能自耕者為限及土地法第 30 條之 1: 農地繼承人部分不能自耕者, 於遺產分割時, 應將耕地分歸能自耕者繼承之。農地繼承人均無耕作能力者, 應於繼承開始後 1 年內, 將繼承之農地出賣與有耕作能力之人之規定, 因應放寬農地農有, 均配合修法予以刪除。嗣後承購農地, 憑依修正後農業發展條例規定辦理。

問 3. 請問耕地可以分割嗎?

答:

- (一) 民國 89.1.28 以後對於耕地分割的限制已經放寬了。擬分割耕地, 於分割後每筆地號每人所有的面積皆能達到 0.25 公頃以上, 原則即可分割。但較特殊的耕地, 特別通融准許分割, 詳如農業發展條例第 16 條規定。
- (二) 所以, 先查查自己的土地是否屬於耕地, 如果是, 請先計算分割後每筆地號每人所有的面積是否達到 0.25 公頃的標準; 如果不符標準, 沒關係, 請進一步對照自己的耕地是否屬於特別通融准許分割情形的種

類之內。如果連准許分割的特殊情形也不是，便不可分割喔！

問 4. 什麼叫做「耕地」呢？面積未達 0.25 公頃的耕地，卻特別通融准許分割的情形有哪些？

答：

- (一) 按照現行法令規定，依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地者，屬於耕地。
- (二) 前面已經說明，每宗耕地分割後每人所有面積必須達到 0.25 公頃，否則不可以分割，這是耕地分割的基本原則。但是，因為情形特殊，即使面積不到 0.25 公頃，仍然可以分割之例外情形如下：
  1. 因買賣、交換、贈與或共有物分割時，可以將現有耕地與鄰接耕地合併分割；或土地所有權人完全相同的 2 筆鄰接耕地，得為合併分割。符合這兩種情形的耕地合併分割，雖沒有申辦次數的限制，但是必須注意，合併分割後耕地筆數不能超過合併分割前的筆數，換句話說，這類型耕地合併分割的條件是不能增加耕地筆數。至於所謂「鄰接耕地」，也有條件限制，必須是地段相同、界址相連、使用分區及使用性質均相同的耕地。
  2. 耕地部分依法變更為非耕地使用時，可以申請將變更為非耕地使用的部分，分割出來，成為另一筆地號土地。
  3. 共有耕地部分依法變更為非耕地使用時，除了依法變更為非耕地使用的部分，可以按照前述規定予以分割成另一地號外，其餘未依法變更為非耕地部分，如屬於共有分管者，共有人可以檢附協議書，協議維持共有或分割為單獨所有。
  4. 民國 89.1.28（含）以後繼承的耕地辦理分割時，可不受 0.25 公頃面積限制。但是分割後土地筆數不可以超過繼承人人數。
  5. 民國 89.1.27（含）以前已經 2 人（或多人）共有耕地辦理分割時，可不受 0.25 公頃面積限制，但分割後土地筆數不可以超過共有人人數。
  6. 耕地三七五租約租佃雙方協議以分割方式終止租約的耕地。
  7. 非屬農地重劃地區的耕地，如變更為農路或水路使用，在依法先完成變更用地編定類別為道路用地或水利用地後，可以申請分割。
  8. 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設需要，經中央目的事業主管機關專案核准者。程序上，這類型案件申請人應向耕地所在地地政事務所提出申請，由該地政事務所循行政程序報請上級機關核轉中央目的事業主管機關專案核准。

問 5. 建有合法農舍的耕地可以辦理分割嗎？

答：耕地如符合各項分割規定要件，就可申請分割；耕地上已經興建的合法農舍，不影響耕地分割之受理申請。

問 7 多人共有耕地，可否共有人之一或部分共有人分割為單獨所有，其餘部分共有人維持共有狀態？而維持共有的耕地部分，以後可以再申請分割嗎？

答：

(一)依現行法令規定，89.1.27（含）以前已經共有的耕地，可以分割為單獨所有，而且原則上必須分割為每人單獨所有，但如果共有人間達成協議，由其中部分共有人就其應有部分仍維持共有，地政事務所應受理申辦分割。

(二)至於仍維持共有之耕地部分，由於權屬狀態已轉變為農業發展條例修正施行後（即 89.1.28 以後）新共有情形，不再適用「89.1.27（含）以前已經共有耕地」之情形而分割。除非該部分共有耕地符合分割後每人每筆面積達到 0.25 公頃以上之基本原則，才能辦理分割。

問 8. 共有耕地可否於辦理繼承登記時，依繼承人人數連件申辦分割登記為多筆單獨所有？

答：

(一)依據現行法令規定，89.1.28（含）以後所繼承的耕地，得分割為單獨所有；但部分繼承人協議就其應有部分維持共有者，也准許辦理。此外，如果辦理分割為單獨所有時，除非分割後每人每筆耕地面積達 0.25 公頃以上，其分割後之土地筆數不得超過共有人人數。因此，繼承人於申辦繼承登記時，如符合前述得分割為單獨所有之規定，當然可以連件申請分割登記為各繼承人單獨所有，無須先辦畢繼承登記後再辦分割登記，以節省人力、時間。

(二)還有必須特別留意，89.1.28（含）以後才成為共有型態的耕地，如果其中部分共有人發生繼承情事時，不能適用上述的分割規定。89.1.28（含）以後才成為共有型態的耕地，只有在分割後每人每筆面積達到 0.25 公頃以上時，才能辦理分割辦理。

問 11. 由於執行土地政策、農業政策或配合國家重農業政策或配合國家重大建設等需要，可以申辦耕地分割嗎？

答：

(一)依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定，因執行土地政策、農業政

策或配合國家重大建設需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，可申請耕地分割。所謂執行土地政策及農業政策係指下列事項：

- 1.政府辦理放租或放領
- 2.政府分配原住民保留地
- 3.地權調整
- 4.地籍整理
- 5.農地重劃區之農水路改善
- 6.依農業發展條例核定之集村興建農舍
- 7.其他經中央主管機關專案核准者

(二)前述第 3 款所稱「地權調整」，指政府辦理土地法第一編第五章所規定有關地權調整政策事宜，而有辦理分割必要者而言。例如耕地所有權人為耕作上的便利或經營管理上的需要，申請將毗鄰數宗耕地連件辦理合併分割者，在合併分割後之耕地筆數未增加原則下，可以受理申辦。但如申請之耕地位在重劃區內，必須合併分割後耕地能直接鄰接灌溉、排水設施及農路，才准許分割。

(三)如果 2 筆不同所有權人的毗鄰耕地，打算在每人所有面積不變，耕地筆數不增加及耕作便利前提下，協議耕地位置互易，以連件方式向地政事務所申辦耕地合併、分割及共有物分割登記，並不違反農業政策，地政事務所應予受理。

(四)政府實施耕者有其田政策放領耕地時，以「戶長」或「家屬 1 人」名義代表承領耕地，但實際上係由多人分戶分耕分管之耕地，如申請分割為單獨所有者，基於放領耕地屬土地政策之執行，准予辦理。

(五)抵繳遺產稅之耕地，如分割後各筆耕地面積未達 0.25 公頃，不得分割。

問 48.彰化縣政府是否有就最小面積單位訂定相關法規？

答：查彰化縣政府為維護林業資源，防止用地不當利用，影響自然環境，前依土地法第 31 條規定，函報前臺灣省政府地政處轉本部同意就轄區內都市計畫保護區「林」地目及非都市土地編定為林業用地之土地，訂定最小面積單位為 0.1 公頃；案經本部 86.9.15 台（86）內地字第 8608896 號函同意辦理。

問 56.請問在 89 年 1 月 28 日以後繼承為共有之耕地(為兄弟共有)，若其中一人賣出其持分給第三人，是否能辦理分割？

答：所詢 89.1.28 以後繼承之共有耕地，若部分持分移轉出售，可否辦理分割一案，查本部 91.8.15 台內地字第 0910010422 號函示：「…本案原

繼承人既未主張分割為單獨所有，部分共有人復將繼受持分移轉他人，其關係屬農業發展條例修正施行後之共有關係，自不得再援引該條例第 16 條第 1 項第 3 款之規定辦理分割。」。

補充：

(1)105.5.6 修正耕地分割要點第 10 點明定，繼承人之間互相再移轉應有部分，則不受限，仍可申請分割。

(2)行政院農業委員會 106.7.25 農企字第 1060226340 號函及內政部 106.7.31 台內地字第 1060428385 號函釋，繼承人辦理繼承登記後，將部分繼受持分移轉予繼承人，則不得依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。

## 拾壹、問題討論

### 一、農舍註記

(一)88 取得之共有耕地，於 102 年辦理共有物分割登記為單獨所有，105 年興建完成農舍申辦建物所有權第一次登記時，是否應同時辦理「9L」註記，即滿 5 年始可移轉，耕地 102 年辦理共有物分割是否屬原物分配而農業發展條例修正前取得情形，不受持有 5 年限制得隨時移轉所有權？

解：屬修正前取得農地，無須註記 9L。

(二)以稅籍證明主張係實施建築管理前之合法房屋辦理建物第一次登記，建物坐落在 2 筆土地上，一筆耕地，一筆不是，建物主要用途應該是住宅或農舍？

解：建管前房子即使在耕地上，究竟為農舍或一般住宅，應由當事人主張及測量課依其實際使用情形填載成果圖，並辦理登記。

### 二、耕地與地上農舍遺囑移轉

繼承人申辦遺囑執行人登記（遺囑繼承），惟遺囑中被繼承人有農牧用地持分 5 分之 4，農地上有農舍持有持分 2 分 1，農地與農舍分別由不同繼承人取得，違反農地及農舍併同移轉限制。但申請人主張只申辦執行人註記登記，地所應予受理？可否補正請俟辦理遺產繼承移轉時始併同辦理？

解：可以受理遺囑執行人登記，至於遺囑指示之實體物權分配無法受理登記，那是二回事。但必須明確告知申請人，遺囑違反農舍移轉法規，不能執行完成。最好請申請人出具理由書敘明執行人確知該農牧用地無法



依遺囑辦理之事由，或由地政事務所辦竣後發函通知。

### 三、共有耕地及地上農舍分割疑義

A、A2 地號內 [68] …代表該年度興建之農舍

<p><b>A 地號</b>          •69.6.1 使用編定：<u>農牧用地</u></p> <p>[68]      [92]                      [42]</p> <p>[76]      [71]</p> <p>[77]</p> <p>[83]      (89.1.28 修法前 42 人          修法後 26 人)</p>	<p><b>A1 地號</b>          •85 年逕為分割自 A 地號：<u>農牧用地</u>          •85 年變更編定：<u>交通用地</u>          •86 年公告徵收</p>	<p><b>A2 地號</b>          •85 年逕為分割自 A 地號：<u>農牧用地</u></p> <p>[42]</p> <p>(89.1.28 修法前 41 人，修法後 28 人)</p>
<p><b>B 地號</b>          •70 年逕為分割自 A 地號：<u>農牧用地</u>          •71 年更正編定：<u>交通用地</u></p>	<p><b>B1 地號</b>          •85 年逕為分割自 B 地號：<u>交通用地</u>          •87 年公告徵收</p>	<p><b>B2 地號</b>          •85 年逕為分割自 B 地號：<u>交通用地</u></p>

(一)毗鄰 A、A2 兩宗耕地，其共有人不完全相同，辦理共有物分割各宗耕地得分割筆數如何認定？

解：了解共有人變更情形，申請分割筆數，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款、第 4 款及耕地分割執行要點第 10、第 11 點規定，按繼承人及現行登記資料之共有人人數計算處理。

(二) A、A2 兩宗耕地辦理共有物分割時，雖無須考慮農舍用地與農業經營用地面積之建蔽率，但大原則是農舍與坐落用地之所有權應分配予同一人。農舍依建蔽率還原所需之持有耕地因下列原因導致不足時，應如何處理？

1. 持有之耕地因逕為分割，部分變更編定為非耕地(A1、B、B1、B2 變更為交通用地)，其中部分已由公部門公告徵收(A1、B1 交通用地)。

解：應併同考量下列情形

(1)內政部 102.12.24 台內營字第 1020813101 號函示，農業發展條例所稱「農業用地」與「耕地」尚有不同，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。

(2)參依內政部 105.1.4 內授營建管字第 1040818875 號函示，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 項規定，申請解除套繪管制。

2. 持有之耕地因 100 年地籍圖重測結果，面積較重測前減少。

解：依重測後面積辦理分割事宜。

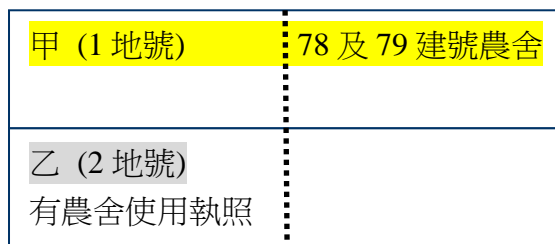
3. 民國 42 年興建並起課稅賦之舊有農舍，如何依建蔽率還原計算其耕地面積？可否於辦畢該使用面積分割為單獨所有後，補辦更正編定為甲種建築用地？

解：依建物實際用途究屬農舍或住宅，勘察認定後再依用地性質之建蔽率還原計算處理。

4. 可否就持有之耕地，於辦理分割為單獨所有時協議劃設農路，並依法申請變更該農路為非耕地(交通用地)？

解：劃設農路仍應符合農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款、第 4 款及耕地分割執行要點第 10、第 11 點規定，至變更為農路事宜，應循變更編定程序申請辦理。

四、



地籍為橫向，自行以縱向分隔  
分管使用已久，與地籍線不符

甲乙於 81.3.17 合資購買耕地，農地重劃後各自取得 1 地號及 2 地號耕地(特定農業區農牧用地)，面積各 2440 平方公尺。甲有 78 及 79 建號農舍；乙有使用執照尚未保存之 1 戶農舍，2 人都有越界違章建築情形。

1. 土地屬農地重劃區，合併分割後方向調整，皆早已購買登記完成，申請目的只是要合併分割調整地界，並沒有購買行為，這樣可以嗎？
2. 二筆耕地地形很四方(不需截彎取直，面積剛好都是 2440 平方公尺)，沒有不規則，按欲調整狀況，土地變的不會狹長、面臨道路也變大，一樣雙面都有農水路，倘主張「耕作上之便利或經營管理上需要」之地權調整，可以辦理測量登記嗎？
3. 本案 2 筆耕地皆有合法使照的建物及大範圍違建，這樣申請通過機會更小？要考慮檢討建蔽率問題嗎？

解：本案例依內政部 89.8.15 台內地字第 8910043 號函，應該可以辦理測量及登記，屬農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款之地權調整情形。

1. 農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款，是包山包海的大範圍規定，對個案審核也嚴謹，所以本案例是法無禁止辦理，但必須嚴予審酌。

2. 建物所有權登記與否都不影響其權利，隨時可辦理，相關辦理程序於耕地分割執行要點有明定，可參考辦理。

五、甲有 1 筆土地 2 棟農舍建物，甲將土地 2 分之 1 移轉給乙，請問農舍該如何移轉？是 2 棟建物各 2 分之 1 給乙？

解：建物必須等比例併同移轉給乙，所謂等比例，就本案建物情形應該可受理每戶大致占農業用地 1/2，倘乙是外人，應該不會想買房子的 1/2。

六、民國 80 年興建完成之農舍坐落於 1 地號上，另有提供興建之 2 地號農地，均屬甲所有，未辦理保存登記前，甲於 100 年間將提供興建之 2 地號土地移轉為乙所有迄今。

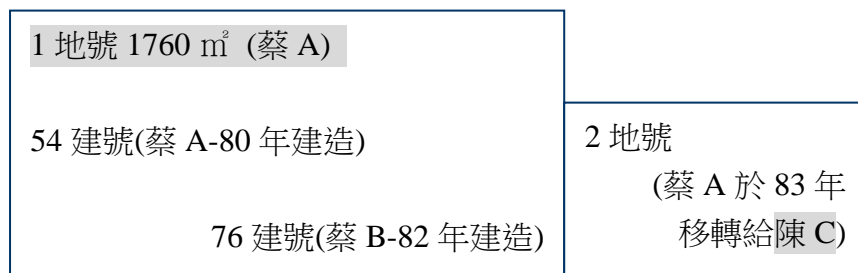
現在甲檢具相關文件申辦該農舍之所有權第一次登記，如果甲是 89.1.28 農發修正前就移轉 2 地號給乙，可認定是分屬不同人，不用管；但本案係條例修正後才移轉，應否要求起造人切結「將來農地、農舍將來歸於同一人」嗎？

解：

建物所有權之第一次登記是事實登記，依使用執照所載之實質內容審查並受理，不必要求申請人切結。

依內政部 103.4.10 內授中辦地字第 1036650717 號令規定，將提供興建 2 地號農地註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」，辦理公告時及登記完成後，主動通知建管機關進行套繪列管及 2 地號之現所有權人乙。

七、



○區○段 1 地號土地面積只有 1760 平方公尺，為蔡 A 所有，土地上有 2 棟合法農舍為 54 建號(蔡 A)及 76 建號(其弟蔡 B)，現蔡 A 過世，繼承人共有 4 位。蔡 A 於 80 年興建農舍之提供農地(2 地號)，於 83 年買賣移轉予第三人陳 C。繼承人為將 2 棟農舍之坐落用地 1 地號辦理分割為各自單獨所有，可否辦理

1 地號之繼承移轉為 4 人共有後，再依農發 16 條第 1 項第 3 款進行標示分割及共有物分割為 4 筆？

解：依法應該可以分割，意見如下

1. 坐落土地為耕地，雖然面積只有 1760 m<sup>2</sup>，但符合農發條例第 16 條例外規定，仍可分割；倘係農地，未達 2500 m<sup>2</sup>，則不准分割。
2. 依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款分割時，要將農舍坐落之 1 地號耕地分配給同一位繼承人。
3. 農舍依建蔽率還原之套繪位置要儘量在同一地號上。

4. 法律見解：

- (1) 農業發展條例第 16 條訂有耕地分割例外規定，如合於該條得辦理分割條件者，得依規定辦理分割，惟須受該條例第 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。

(行政院農業委員會 102.11.26 農水保字第 1020229253 號函)

- (2) 現行代碼「9P」之資料內容「未經解除套繪不得分割」，係依農舍辦法第 12 條第 2 項規定，針對一般已申請興建農舍之農業用地所為註記，已配合依農舍辦法規定辦理註記之耕地，如有依農發條例第 16 條辦理分割登記時，應注意將該註記登記保留於分割後各筆土地地號，以利管制。(內政部 103.6.23 內授中辦地字第 1036651336 號函)

八、

1 地號耕地 (甲 乙各 1/2)
共有人甲於 90 年以 1/2 計算興建農舍 125 m <sup>2</sup>

甲移轉農舍時，要整筆地包含乙之 1/2 併同移轉嗎？

解：只併同甲之 1/2 移轉即可

法律見解：

農業用地於農業發展條例 89 年修正施行前已興建農舍，且農舍與農地分屬不同所有權人時，農舍於拍賣或移轉時，得不受該條例第 18 條第 4 項併同移轉限制，惟農舍坐落用地土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權。

(內政部 93.11.2 內授中辦地字第 0930015211 號函)

九、請問甲耕地有農舍，A B C 各持有  $1/3$ ，乙耕地無農舍，A 持有  $1/6$ 。B 持有  $2/6$ 。C 持有  $3/6$ ，現甲乙耕地合併，A 持分為  $3/12$ 。B 持分為  $4/12$ 。C 持分為  $5/12$ ，那 A。B。C 農舍是否需調整與坐落耕地相同持分？

解：尊重現況即可，此時無需調整持分，未來移轉時，按內政部 93.11.2 內授中辦地字第 0930015211 號函示，以優購權調整處理即可。

十、

甲 1 地號 2000 m <sup>2</sup>	甲之農舍 250 m <sup>2</sup>	甲 2 地號 1000 m <sup>2</sup>	乙 3 地號 1000 m <sup>2</sup>
----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	----------------------------------

甲以自己之 1 地號農地，搭配 2 地號、3 地號農地興建農舍 250 m<sup>2</sup>，請問

1. 甲可未經乙之同意，申請解除 3 地號之套繪管制？
2. 乙可未經甲之同意，申請解除 3 地號之套繪管制？
3. 甲可未經乙之同意，申請解除 2 地號之套繪管制？
4. 假設 2 地號為丙所有，乙可否未經甲、丙之同意，申請解除 3 地號之之套繪管制？

解：依內政部 103.7.1 台內營字第 1030806572 號令，農業發展條例 89 年修正前檢討興建農舍，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，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，得免經其他土地所有權人同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制，回應如下：

1. 甲可單獨申請解除 3 地號套繪管制。
2. 乙可單獨申請解除 3 地號套繪管制。
3. 甲未經乙之同意，不可申請解除 2 地號套繪管制。
4. 假設 2 地號為丙所有，乙申請解除 3 地號套繪管制，未抵觸前開限制規定，故乙可單獨申請辦理。(實務有疑義時，應補充處理)

十一、農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定之耕地分割情形

- (一)甲乙丙 3 人 80 年承買耕地共有各  $1/3$ ，其中甲共有人 88 年 1 月死亡，其應有部分於 89 年 10 月間分割繼承為 ABCD 等各  $1/12$ ，嗣 D 出買持分  $1/12$  給 E，現在 E 主張甲是農業發展條例 89.1.28 修正前死亡，應該屬

舊共有申請分割為 4 筆。

現在 E 與他共有人申請分割，主張原被繼承人是農業發展條例 89.1.28 修正前死亡，應該屬舊共有，縱算出賣持分給他人，仍可分割為 4 筆。請問本案須考量 D 已出售給 E，不能適用第 3 款，ABCE 等 4 人須綁在一起，就原繼承而來之共有情形僅得分割為 1 筆？本筆土地最多可分割為幾筆？可以主張維持部份共有嗎？

解：依行政院農業委員會 102.10.25 農水保字第 1021866046 號函所定農地繼承取得時間認定原則，本案屬本條例第 1 項第 4 款規定之修法前共有情形，該 ABCD 等 4 人繼承取得之應有部分原可分割為 4 筆。即使 D 嗣後出售其持分給 E，依內政部 89.10.6 台內地字第 8913740 號函示，ABCE 各自仍可就其共有部分主張分割為 4 筆。至主張維持共有者，依耕地分割執行要點第 9 點規定辦理。

(二)耕地 1 筆原為甲乙丙各 1/3，後來甲死亡，由 ABC 辦妥共同共有繼承為共同共有 1/3。現經法院判決共有物分割成 3 筆，其中 ABC 取得其中 1 筆耕地，但繼續維持共同共有(PS. 判決共有物分割登記後，登記原因由繼承變更為判決共有物分割)，請問 ABC 三人可否再依農發第 16 條第 1 項第 3 款規定分割為單獨所有？

解：先了解 ABC 於訴訟案倘係被告，其繼承自甲原持有之 1/3，他共有人訴請分割共有物，該 1/3 應有部分經法院依農發第 16 條第 1 項第 4 款判決分割後，繼承人 ABC 取得單獨 1 筆。按民法第 1151 條規定，遺產未分割前為共同共有，依法可續依同條項第 3 款規定分割為單獨所有。

(三)○鄉○段 1 地號、1-1 地號等 2 筆耕地原來都是甲所有，103 年甲死亡，由 10 人辦竣繼承移轉為共有，105 年再經共有物分割登記為 ABCDE 等 5 位繼承人共有在案。目前提出申請合併、分割為 3 筆土地，可否受理？或只能以界址調整合併分割維持 2 筆地號之情形？

解：

1. 個人認為，參依內政部 92.3.31 台內地字第 920005340 號函示，農發條例第 16 條第 1 項第 4 款禁止再分割情形，本案屬條例第 16 條第 1 項第 3 款規定之繼承人已辦竣分割後，105 年成立之新共有關係，應不得再主張例外分割情形，只能按現行 2 筆之地籍申請因調整地形而合併、分割為 2 筆。

2. 或有論者會將 105 年之共有物分割認定其屬遺產協議之「共有型態變更」概念解讀，仍可受理其合併分割變更為 3 筆？

(四) ○鄉○段 1 地號、2 地號耕地之所有權異動情形如下

1 地號	2 地號
80 年 甲承買取得 1/1	80 年 甲承買取得 1/1
105 年繼承移轉	105 年繼承移轉
甲 乙 丙 各 1/3	甲 乙 丙 各 1/3

共有人申請分割為以下 6 筆耕地，分別按下列情形分配產權，每人各 2 筆，可否受理？

1 地號	1-1 地號	1-2 地號	2 地號	2-1 地號	2-2 地號
甲	甲	乙	乙	丙	丙

**解：**

1. 依內政部 92.8.5 台內地字第 0920061584 號函示，毗鄰數宗耕地合併分割者，在合併分割後土地宗數未增加者，得予受理，並應連件辦理。
2. 本案分割結果，產權簡化，應得予受理。

十二、臺灣彰化地方法院 106.1.24-104 年度訴字第 483 號民事判決(節錄)

### 主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○地號、面積三六四六平方公尺土地，分割方法為：如附圖三（即彰化縣和美地政事務所 105.11.22 收件和土測字○號土地複丈成果圖）所示編號 A 部分、面積 1823 平方公尺土地，分歸原告所有；編號 B 部分、面積 1823 平方公尺土地，分歸被告所有。

### 事實及理由

一、得心證之理由：

(一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。…民法第 823 條第 1 項、第 824 條第 2 項第 1 款前段定有明文。

1. 查系爭土地為兩造所共有，其等就系爭土地之應有部分比例各為 2 分之 1，而兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形等事實，業據原告提出系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、現場簡圖各 1 紙、現場照片 12 張等件在卷可稽，且為被告所不爭執，堪認原告此部分主張為真實。系爭土地之使用分

區及用地類別為特定農業區農牧用地，屬農發條例所定之耕地，兩造均於 89 年 1 月 4 日前取得土地，是系爭土地依農發條例第 16 條第 1 項第 4 款規定，不受耕地分割面積之限制，得辦理分割為單獨所有，本件並無依法不得辦理分割情事。

3. 被告固辯稱，系爭土地分割後，原告所有之系爭農舍坐落在原告分得土地上，將使被告所分得土地之地上建物成為違章建築，亦無法申請用電云云。然被告所有坐落在系爭土地上之鐵皮廠房係未辦理保登記之建物，屬所謂違章建築乙情，已如前述，……再者，本院函詢臺灣電力股份有限公司未辦理建物保存登記之建物得否申請供電，經函覆以：「本公司對申請建築物及其他法令限制之用電，須憑各主管機關核發之證明文件始得供電。依建築法第 73 條規定：『建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣(市)政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：一、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。二、因興辦公共設施所需而拆遷具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。…』，故本公司對建築物申請用電，需請申請人檢附建築物使用執照主管機關核發之接電證明文件。…」，被告日後倘欲獨立申請供電，應得循上開規定或農業動力用電範圍及標準第 2 條等相關規定辦理。
4. 被告雖辯稱，依內政部 104.6.23 台內地字第 10404176173 號函釋內容，系爭土地分割後，兩造欲處分各自所有土地，均需對方同意，且需一同辦理移轉或設定抵押始生效力，反而限縮所有權效能云云。經本院函詢彰化縣和美地政事務所，雖函覆略稱以：「系爭土地上已有合法農舍 1 棟，並經建築主管機關套繪管制在案，…，本案判決分割後取得編號 B 部分土地之所有權人，如未依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定辦理解除套繪，移轉仍應符合農發條例第 18 條第 4 項規定。」。惟 89 年 1 月 26 日修正施行之農發條例第 18 條第 4 項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。尋繹其立法意旨，乃為保護農地所有人與農舍所有人之權益，調和農舍與農地之利用關係，使農舍所有權與農地利用權得為結為一體，以維持農舍所有權之安定性，避免農舍與農地分離，致危害農業經濟，並造成法律關係之複雜，有違該條例為確保農業永續發展及促進農地合理利用之目的（該條例第 1 條規定參



照)。而經本院函詢行政院農業委員會略謂：「行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日農水保字第 1030244431 號已敘明農發條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，鑑於時空背景及所依據之法令不同，農舍與農地常有分屬不同人之情形，爰為避免農舍或農地所有權人無法處分其財產，如農舍與農地已分屬不同人時，得不受農發條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。」。查系爭農舍係於農發條例修正前之 81 年 6 月 1 日建築完成，此有系爭農舍之使用執照及建物登記第一類謄本各 1 紙（見本院卷第 44 至 45 頁）附卷可稽。兩造係於該條例修正前之 83 年 1 月 8 日因繼承而取得系爭土地所有權應有部分，…可知系爭農舍與其坐落農地於 89 年 1 月 26 日農發條例施行前，即非均屬同一人所有，應認系爭土地分割後得不受農發條例第 18 條第 4 項規定之限制。且系爭土地分割後，使原告所有系爭農舍坐落於在其單獨取得土地上（詳後述），亦無違農發條例所定農舍所有權與農地利用權合一之立法目的。至分割後被告取得之土地，可否再依法申請興建農舍，與系爭土地得否裁判分割尚屬無涉。而本件並無因裁判分割系爭土地，使被告較分割前之原有狀況更受有不利益之情形，則被告辯稱原告訴請分割共有物乃屬權利濫用云云，尚不足採。是以，系爭土地既無因法令限制而不得裁判分割之情事，原告依民法第 823 條第 1 項之規定，請求分割上開土地，於法有據，應予准許。

(二)法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。本件原告請求原物分割系爭土地，被告對此並未爭執，而系爭土地依原物分割並無困難，應准許之。茲就兩造提出之分割方案審酌如下：

1…………… 2……………

3. 原告所提附圖三所示方案丙（即彰化縣和美地政事務所 105 年 11 月 22 日收件和土測字 1511 號土地複丈成果圖），將編號 A 部分、面積 1,823 平方公尺土地分歸原告取得；編號 B 部分、面積 1,823 平方公尺土地分歸原告取得，兩造分得土地均與其權利範圍相當，無庸另為金錢補償。且原告所有系爭農舍坐落於在其單獨取得之農地上，使農舍與坐落農地合歸同一人所有，得避免將來衍生法律關係

複雜化。兩造各自所有之鐵皮廠房，亦大部分坐落在其單獨分得土地上，…本院認上開方案對兩造而言係較屬公平合理之分配。

4. 綜上，本院經審酌附圖一、二、三所示分割方案如上述之優缺點，及地上建物坐落情形、分割後土地之利用、經濟效益、對外通行狀況等一切因素，認採附圖三所示分割方法，較符合全體共有人之利益及公平原則，應較為可採。

.....

中 華 民 國 105 年 12 月 22 日

如對判決上訴，應於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 105 年 12 月 30 日

## 附 錄

### ※ 農業發展條例第 16 條

①每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 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。

②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。

## ※ 農業發展條例第 18 條

- ①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。
- ②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。
- ③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。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。
- ④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。
- ⑤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。
- ⑥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。

## ※ 第 31 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 33 條

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。

## ★ 農業發展條例施行細則第 14-1 條：

農業用地經依法律變更為非農業用地，經該法律主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業用地作農業使用證明書者，得適用本條例第三十七條第一項、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：

- 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。
- 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。

## ※ 耕地分割執行要點

中華民國 105 年 5 月 6 日 台內地字第 1051303449 號令修正

- 一、 為登記機關執行耕地分割事宜，特訂定本要點。
- 二、 依農業發展條例（以下簡稱本條例）第十六條規定辦理耕地分割，除依本條例、本條例施行細則、土地登記規則及地籍測量實施規則之規定外，應依本要點規定辦理。
- 三、 本要點適用範圍為本條例第三條第十一款規定之耕地。
- 四、 耕地之分割，除有本條例第十六條第一項各款情形外，其分割後每人所有每宗耕地面積應在零點二五公頃以上。
- 五、 共有耕地依共有人應有部分之比例，辦理共有物分割，其分割後各人所取得之土地價值較其分割前應有部分價值減少者，其減少部分，應依平均地權條例施行細則第六十五條規定辦理。
- 六、 依本條例第十六條第一項第一款前段規定因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併，係為擴大農場經營規模，因買賣、贈與、交換及共有物分割之原因，必須分割毗鄰耕地與其耕地合併。  
依前項規定申請分割合併者，應符合地籍測量實施規則第二百二十四條規定之要件，並依下列規定辦理：
  - （一）土地所有權人申請土地分割複丈時，應由擬取得之毗鄰耕地所有權人承諾取得分割後之土地，並與其原有土地合併。
  - （二）登記機關於核發土地分割複丈結果通知書時，應於備註欄註明本案土地之分割，係依本條例第十六條第一項第一款前段規定辦理，並應與承受人之土地合併，始得辦理登記。
  - （三）申請人得依土地分割複丈結果通知書所列地號面積向稅捐稽徵機關申報土地現值或申請不課徵土地增值稅，申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記及土地合併標示變更登記，連件向登記機關申辦。
- 七、 依本條例第十六條第一項第一款後段規定同一所有權人或共有人均相同之二宗以上毗鄰耕地，申請分割合併，係為便利農作經營之需要，申請先分割後合併或先合併後分割，並應連件辦理，土地宗數不得增加。  
依前項規定辦理合併分割後，任一宗耕地面積達零點五公頃以上者，不得再依本條例第十六條第一項前段規定辦理分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。
- 八、 本條例第十六條第一項第二款所稱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，得為分割者，指共有耕地部分變更為非耕地使用，其依法變更部分，得為分割；其餘未變更為非耕地部分，為共有分管者，得依共有人之分管協議書，分割為單獨所有或維持共有；分割為單獨所有者，其分割後土地宗數不得超過共有人人數，並應連件辦理。
- 九、 依本條例第十六條第一項第三款及第四款規定辦理耕地分割，應分割為單獨所有。但有下列情形之一者，不在此限：
  - （一）耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。
  - （二）依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一部分由全體繼承人或全體共有人維持共

有。

- 十、 繼承人辦理繼承登記後，將繼受持分移轉予繼承人者，得依本條例第十六條第一項第三款規定辦理分割。
- 十一、 依本條例第十六條第一項第四款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。  
依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數。
- 十二、 依本條例第十六條第一項第五款規定租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約時，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。
- 十三、 依本條例第十六條第一項第六款規定非農地重劃地區變更為農水路使用者，應先變更為交用地或水利用地後，始得辦理分割。
- 十四、 已辦竣農地重劃之耕地，依本條例第十六條規定辦理分割時，不受農地重劃條例施行細則第三十四條有關最小丘塊土地短邊十公尺之限制。但耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統。

## ※ 農業用地興建農舍辦法(節錄)

### ◆第2條 (修正日期 104 年 9 月 4 日；102 年 7 月 1 日修正前為第3條)

①依本條例第十八條第一項規定申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：

- 一、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。
  - 二、申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加興建集村農舍建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿二年之限制。
  - 三、申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。
  - 四、申請人無自用農舍者。申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。
  - 五、申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。
- ②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。
- ③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。

### ◆第3條 (102年7月1日修正前為第2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3條之1 (104年9月4日增訂)

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9條

①興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。

②興建農舍應符合下列規定：

一、農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。

二、……………

### ◆第12條 (修正日期102年7月1日)

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤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。

※ 89.1.28 農業發展條例修正前後取得農業用地興建農舍比較表

序號	限制項目	老農 (89.1.28 前取得農業用地)	新農 (89.1.28(含)後取得農業用地)
1	農地面積	無原則性規定	0.25 公頃以上
2	興建農舍	都市計畫法§85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、國家公園法及相關規定	農業用地興建農舍
3	基本限制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請人無自用農舍(財產清單)</li> <li>2. 符合農民資格</li> <li>3. 申請人為所有權人</li> <li>4. 申請之農業用地應確供農業使用及未經申請興建農舍者。</li> <li>5. 最小面積單位 450 m<sup>2</sup></li> <li>6. 土地取得年限及戶籍設籍無限制</li> <li>7. 容許 10 公里以內多筆農地合併檢討計算建蔽率 10%。修法後不宜再依「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。且未毗鄰土地不得合併申請。(內政部 92.10.17 台內營字第 0920089474 號函；內政部營建署 92.1.3 營署建管字第 0910077687 號函；內政部營建署 93.5.17 營署建管字第 0930028928 號函)</li> <li>8. 農舍必須坐落於 1 筆土地上，倘有毗連 2 筆地號以上農業用地者，應先辦理合併為單一筆地號農業用地，且其面積在 0.25 公頃以上，始得申請，以利農業用地管理。 (行政院農業委員會 93.4.19</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 年滿 20 歲或未滿 20 歲已結婚者</li> <li>2. 戶籍與農業用地須在同一直轄市或縣(市)內，且土地取得及戶籍登記均應滿 2 年。但參加集村興建，則不受限制。</li> <li>3. 申請興建農舍之坐落農業用地面積不得少於 0.25 公頃。但參加集村興建及離島興建，不在此限。</li> <li>4. 申請人無自用農舍者 ※所謂「無自用農舍」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，應不得發給無自用農舍證明。行政院農業委員會 89.10.31 農輔字第 890154379 號函及 90.3.7 農輔字第 900110359 號函分別有明示。另內政部 90.8.20 台內營字第 9085030 號函：為查核農地所有權人於戶籍所在地以外縣市之農地確無農舍，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，依清單所列房屋使用執照影本查核辦理。</li> <li>5. 申請人為所有權人，且該農業用</li> </ol>

		農授水保字第 0931805 號函)	地應確供農業使用及未經申請興建農舍者。
4	管制 持有時間	隨時可移轉，不受限制	興建完成(使用執照核發日) 5 年後始得移轉
5	土地 使用權利	權利必須是所有權，其他物權如耕作權、農育權、承租權、地上權等，都不可以主張申請興建農舍。(農業用地興建農舍辦法第 9 條)	
6	農舍面積 45 m <sup>2</sup> (約 13.6 坪) 以上	<p>※農業用地興建農舍辦法第 9 條第 6 款：</p> <p>六、同一筆農業用地僅能申請興建 1 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 m<sup>2</sup>。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。</p> <p>※各縣市申請限制：除建蔽率 10% 基本規定以外，其他限制如下</p> <p>一、都市土地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臺北市建築面積 165 m<sup>2</sup>，高 10.5m 以下之 3 層</li> <li>2. 新北市樓地板 660 m<sup>2</sup>(199 坪)，高 4 層並不得超過 14 m</li> <li>3. 臺中市樓地板 660 m<sup>2</sup>，高 4 層或 14 m</li> <li>4. 臺南市建築面積 165 m<sup>2</sup>，樓地板 660 m<sup>2</sup>，高 4 層或 14 m</li> <li>4. 高雄市樓地板 660 m<sup>2</sup>，高 3 層或 10.5m</li> </ol> <p>二、非都市土地</p> <p>建築面積 330 m<sup>2</sup>(99.8 坪)，樓地板 495 m<sup>2</sup>(150 坪) 高 10.5m 以下(3 層)</p> <p>※農業資材室</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①不受同一筆農地只能蓋 1 棟之限制</li> <li>②每 0.1 公頃興建 33 m<sup>2</sup>(約 10 坪)，最大興建面積 330 m<sup>2</sup>(99.8 坪)</li> </ol>	
7	共有人之一 申請興建 農舍	可以 按持有比例申請，持分面積無須 0.25 公頃以上。	
8	併同移轉及 併同設定 抵押權	無論新舊農舍，一律應受限制。(農業發展條例第 18 條第 4 項)	