

農業用地 土地登記實務

108 年 3 月 21
日

- 耕地指依區域計畫法劃定之下列土地
(農業發展條例第3條第11款)
- 特定農業區 _____
 - 一般農業區 _____
 - 山坡地保育區 _____
 - 森林區 _____
- ➔ 農牧用地

89.1.28 修正前：

1. 依區域計畫法編定之農牧用地
2. 依都市計畫法編定為農業區、保護區之田、旱地目
3. 依土地法編定之農業用地
4. 未依法編定之田、旱地目

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）

※ 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」

- 農業發展條例第 3 條第 10 款…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。農業用地

耕地

➤ 農業發展條例第 3 條第 12 款…農業使用：

指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。

但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。

3/3

農業發展條例施行細則第 2

條

農業用地

含耕地

- 本條例第 3 條第 11 款所稱之 耕地
- 依 區域計畫法 劃定為各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地與供農路使用之土地及上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
- 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 以外分區 內所編定之農牧用地。
- 依 都市計畫法 劃定為農業區、保護區之土地。
- 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 合於農業用地者。

修正實施時間

➤「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行」之時間認定，施行前指 89 年 1 月 27 日（含）；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）

➤「本條例中華民國 92 年 1 月 13 日修正施行」之時間認定，係指 92 年 2 月 9 日（含）以後；條例第 17 條所稱「本條例修正施行前」，係指 92 年 2 月 8 日（含）以前。

◆第 17 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 92 年 1 月 13 日修正施行後 1 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。

農地保護政策

- 辦理耕地分割，如有**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）
- 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）

耕地借名不宜公證

農地保護政策

➤ 臺灣嘉義地方法院請釋示**耕地借名登記契約**作成公證書疑義案

(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)

倘借名登記契約符合要件，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。

農地保護政策

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）

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**。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。

土地分割原則

先終止公司關係

民法第 829 條規定，公司關係成立非以法律規定或契約約定者為限，依習慣或單獨行為成立者所在多有，**公司共有物之分割，須自公司關係終止後，始得請求分割共有物**民眾申請國、私公司共有土地分割。

(法務部 106.9.18 法律字第 10603512980 號函
復原住民族委員會)

土地分割原則

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）

① 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：

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 2 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 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。（新繼承）

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。（舊共有）

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。 （符合政策下，包山包海）

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。

耕地分割原則

條例第 16 條第 1
項

A 地

甲乙丙 3 人 各
1/3

A 地面積
9000 m²

- 最多可分割為幾筆？
- 可以分割為 3 筆，各自單獨所有嗎？
- 辦理分割測量及登記程序？

耕地分割原則

➤ 每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。

（農業發展條例第 16 條第 1 項前段）

➤ 耕地以外之農業用地辦理分割，無農業發展條例第 16 條之適用。

（內政部 90.4.21 台內地字第 9006433 號函）

➤ 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¹⁶）

耕地調處分割

農業發展條例第 16 條第 2 項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。

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 次通知未全部到場進行調處者，自應裁處不同意分割。

（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）

耕地遺產 不能單獨分割

耕地調處分割

被繼承人遺有不同縣（市）之不動產，繼承人已辦竣公同共有繼承登記，申請人僅就該同一縣（市）轄區之不動產申請調處變更為分別共有時，仍得由不動產糾紛調處委員會依規定予以受理，

惟①應經全體繼承人同意後為之，②全部遺產分割，否則不得由不動產糾紛調處委員會逕予裁處。

（內政部 104.5.5 台內地字第 1041303747 號函）

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 1 款

因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人或共有
人均相同之 2 宗以上毗鄰耕地，土地
宗數未增加者，得為分割合併。

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 1 款

A 地

所有人 甲

B1

B 地

所有人 甲 乙

➤ A B 地所有人不同 - 第 1 款前段 - 擴大經營

➤ A B 地所有人相同 - 第 1 款後段 - 便利經營

第 16 條第 1 項第 1 款

耕地分割例外

前段為**擴大農場經營規模**，因買賣、贈與、交換及共有物分割，須與毗鄰耕地合併：

1. 分割複丈時應由**毗鄰耕地所有權人承諾**
2. 分割複丈結果**通知書備註欄註明**本案土地之**分割規定**，並應與承受土地合併。
3. 依分割複丈結果通知書所列地號面積向稅捐稽徵機關申報現值，就分割標示變更、所有權移轉及合併標示變更登記，**連件**申辦。

(105.5.6 修正耕地分割執行要點規定第 6 點)

擴大農場經營規模

第 16 條第 1 項第 1 款

耕地分割例外

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

便利農作經營

第 16 條第 1 項第 1 款

耕地分割例外

執行本條例第 16 條第 1 項第 1 款時，2 筆毗鄰耕地的分割合併，仍應在分割合併後之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。
另如其符合該條例規定之立法意旨，並無申辦次數之限制。

（內政部 90.2.22 台內地字第 9064352 號函）

無申辦次數限制

第 16 條第 1 項第 1 款

耕地分割例外

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，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。

如耕地已具基本經營規模單元卻一再主張合併分割，導致小於該單元面積，自得認定已造成面積細碎，不利農業經營之虞。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)

第 16 條第 1 項第 1 款

耕地分割例外

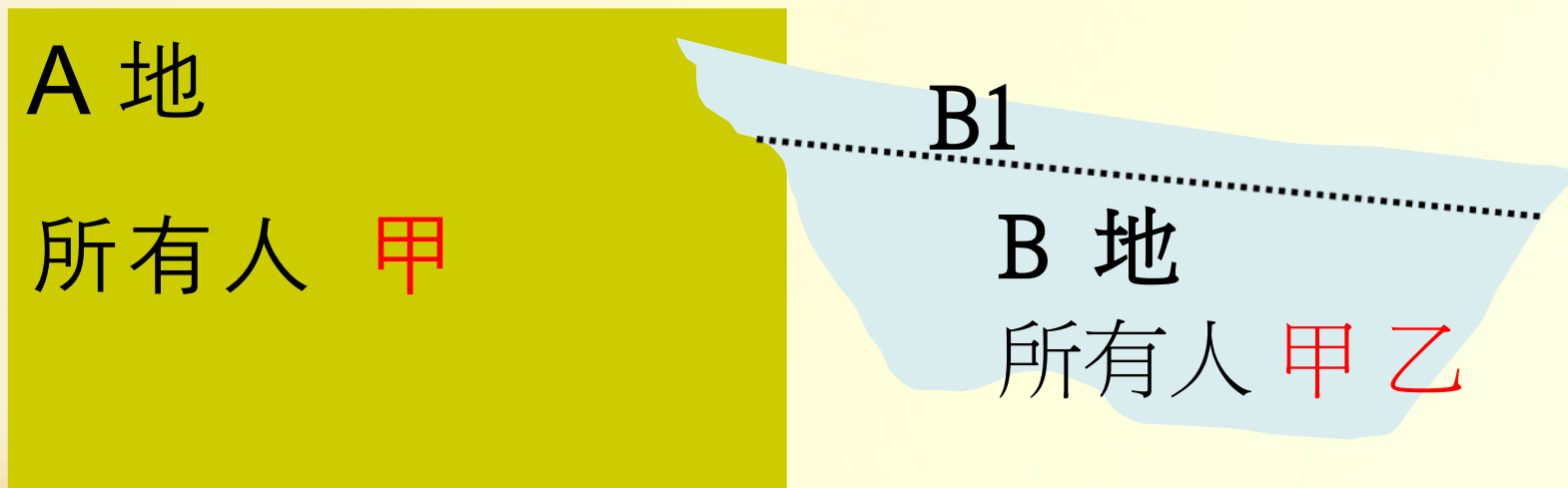
農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定係基於擴大農場經營規模（前段），或便利農作經營（後段）之需，而賦予耕地得例外同意分割之規定。

… 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）

第 16 條第 1 項第 1 款
但書

案 例 1

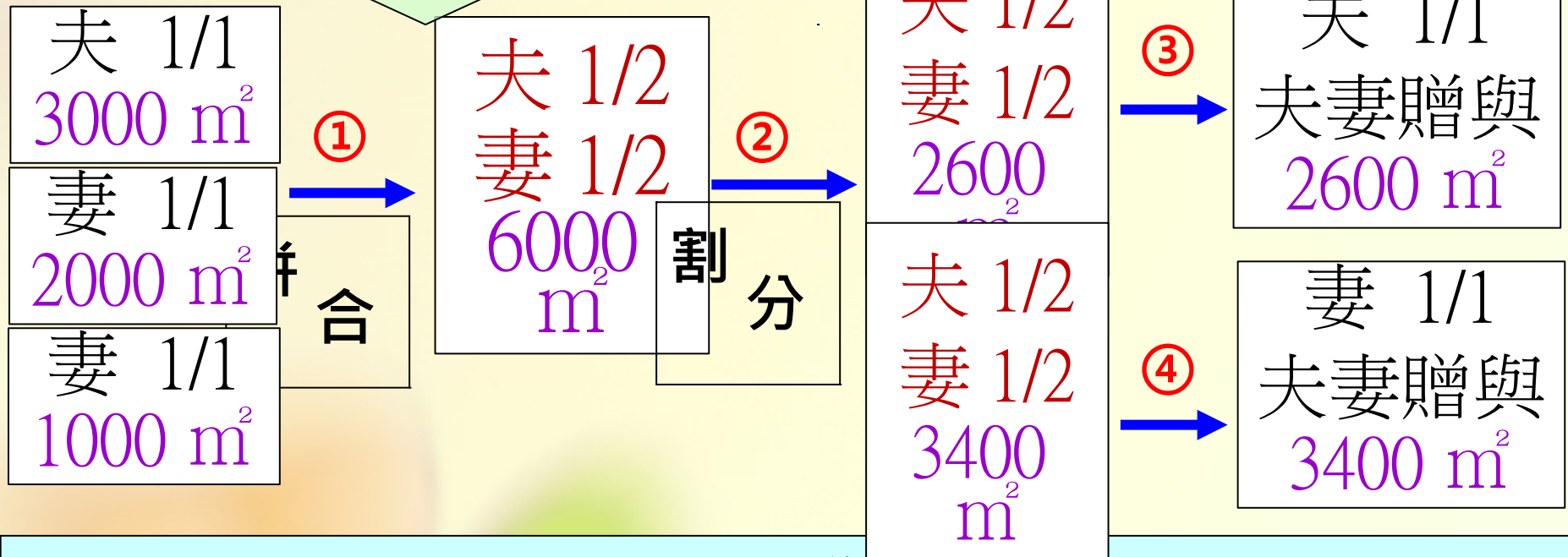


裡地 A 地形方正，為擴大農場經營規模，
購買相鄰 B 地側邊一長條地形，以利通行
臨接道路，取得建築線，得否依本款分割
合併？

解：有具體案例辦竣分割測量及登記

第 16 條第 1 項第 1 款 但書

案 例 3



如上圖例， 3 筆土地分別為夫妻各自單獨所有，依農發第 16 條第 1 項規定申請 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？一般常見第 3 件為 [共有物分割]，本案有疑義？

耕地分割例外

條例第 16 條第 1 項第 2 款

A 地

A1

所有權 8 人

A1 變更為
公園用地

➤ A 地最多可分割幾筆？

➤ A 與 A1 土地辦理分割測量及登記時機？

耕地分割例外

條例第 16 條第 1 項第 2 款

部分依法變更為非耕地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部分，得為分割；其餘未變更為非耕地部分，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 ）

耕地分割例外

條例第 16 條第 1 項第 2 款

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)

必須先核准變更使用

遺產分割

遺產全部
整體分割 Vs 一物一
權

金錢 汽車 珠寶

版權費...

債權

5 仟萬元

不動產
物權

住宅區土地
工業土地
建築物
耕地

遺產分割

實體規定

➤係以遺產為**一體而整個分割**，非以各個財產分割為對象。

（最高法院 84 台上字第 2410 號判例；
最高法院 86 台上字第 1436 號判決）

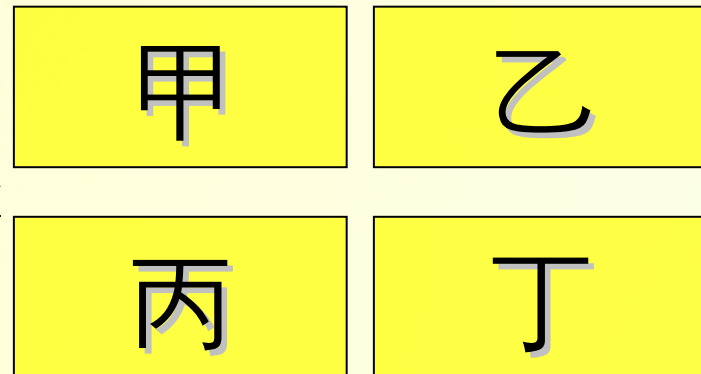
➤僅就**部分遺產協議分割**者，基於**一物一權主義**，法無明文禁止，登記機關仍應受理。
（內政部 87.1.21 號台內地字第 8785251 號函）

共有物分割

標示分割 Vs 權利分割

甲乙丙丁
分別共有
各 1/4

1/2 標示分割
2/2 權利分割



➤ 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。（土地登記規則第 105 條）

➤ 不可按土地法第 34 條之 1 辦理！

共有物分割

甲 乙 丙 丁各 1/4
標示分割 為 4 筆

甲 乙 丙 丁
權利分割 各 1 筆

甲乙
丙丁

甲乙
丙丁

甲乙
丙丁

甲乙
丙丁

甲

乙

丙

丁

協議 或 判決

耕地分割例外

89.1.28 時間界線

條例第 16 條第 1 項第 3 款

甲於 80.1.1 承買取得
1/1

105.10.1 死亡

A 地

繼承人 8
人

- A 地最多可分割幾筆？
- 先辦標示分割測量或先辦繼承移轉？

第 16 條第 1 項第 3、4 款

耕地分割例外

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. 部分共有人協議就應有部分維持共有。
 2. 法院確定判決或和解筆錄就共有物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)

耕地分割例外

1/2

第 16 條第 1 項第 3 款

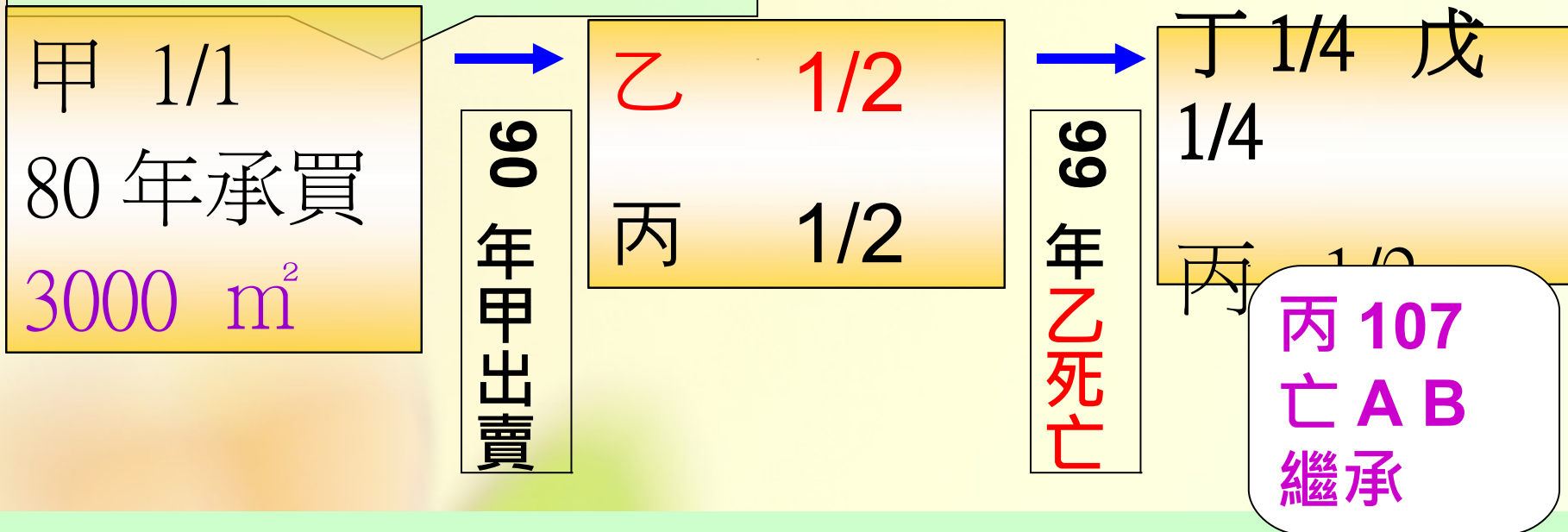
依農業發展條例修正前為單獨所有，於
89.1.28 修正後始成為共有之耕地，嗣後其
中部分共有人發生繼承事實者，不得依本
條例第 16 條第 3 款辦理分割。

(內政部 89.8.11 台內地字第 8910187 號函)

2/2

第 16 條第 1 項第 3 款

耕地分割例外



➤ 甲於 90 年出賣予乙 丙各 1/2，乙 99 年死亡由丁戊繼承各 1/4，本筆土地不得分割為 3 筆。

➤ 倘丙也於 107 年死亡，由 A B 繼承各 1/4，此時皆各自辦理竣繼承，試問可否分割為 4 筆？

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 3
款

共有之
全體
繼承人

繼承人之間
互相再次移轉

部分繼承人
移轉持分予外人

繼承
關係？

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 3 款

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。（耕地分割執行要點增列第 10 點）

※ 以下函釋停止適用

繼承人之一移轉（如贈與、買賣等介入）予他繼承人，成立之共有關係非為源自於繼承所產生，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）

第 16 條第 1 項第 3 款

耕地分割

繼承人辦理繼承登記後，將部分繼承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)
繼承人間部分持分移轉 不准
割

第 16 條第 1 項第 3 款

耕地分割

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）

移轉給繼承以外之人 不准割

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 3 款

屏東縣…永興段○地號原為邱○ 2 人繼承共有，99 年間因法院拍賣而由第三人邵○取得 2 分之 1，形成新共有關係。

臺灣屏東地方法院判決於宗數不變下，皆得分割為單獨所有。此見解與本條例第 16 條第 1 項第 3 款之立法精神有間，本案應屬本條例修正施行後新成立之共有關係，則無本條例第 16 條第 1 項第 3 款之適用。

第 16 條第 1 項第 3 款

耕地分割例外

共有物分割係屬處分行為，於實務執行時，因發生繼承情事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，**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)

第 16 條第 1 項第 3 款

案 例 1

1 地號、1-1 地號等 2 筆耕地，89.1.27 以前原均係甲所有，103 年甲死亡，由 10 人辦竣繼承移轉為共有，105 年辦竣共有物分割（登記原因）為 ABCDE 等 5 人分別共有，

目前 107 年可否受理其再申請合

1 地號
80 年甲取得
2000 m²

1-1 地號
80 年甲取得
1000 m²

年甲

103
亡

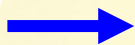
10 人繼承
公司共有
105 年共有
物分割為 5
人

第 16 條第 1 項第 3 款

案 例 2

➤ 問題

夫 1/1
85 年承買
3000 m²



106

年夫

妻 A 剩財
1/2

BCDE 各 1/8

A 剩財 1/2
BCDE 繼承各
1/8



割 107

年分

申請分割
為 5 筆
單獨所有

?

107 分割
ABCDE
?

夫 85 年承買耕地，106 年夫死亡，妻 A 與其他繼承人協議其中 1/2 辦理夫妻剩財分配為妻所有，其餘 1/2 分歸子女 BCDE 繼承為分別共有各 1/8，可否申請分割為 5 筆耕地？5 人各自單獨所有？

第 16 條第 1 項第 3 款

案 例 3

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，剩餘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？

耕地分割例外

條例第 16 條第 1 項第 4 款

甲 乙 丙 (107 年買 A 地)
丁 (80.1.1 亡 3 人繼承)

戊 (105.8.1 亡 4 人繼承)

➤ A 地 89.1.28 至今之共有及分割情形：

➤ A 地目前最多可分割幾筆？ $(3 + 3 + 4)$

➤ A 地先辦標示分割測量或先辦繼承移轉？

89.1.27 前登記 13

人

目前登記名義 5

人

惟其中 2 人已死亡
均未辦理繼承

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

依本條項款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₄₉)

第 16 條第 1 項第 4 款

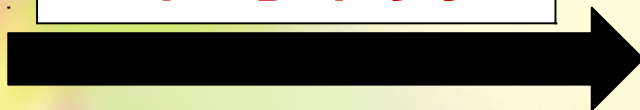
耕地分割例外

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)

89.1.27
共有 **15**
人

**可移轉
不可單獨**



108.3.1
共有僅 **3** 人
(至少尚存 1 位
舊共有人)

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

- 依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款辦理分割，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）

- 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）

- 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，不得超過共有人人數。

（行政院農業委員會 95.9.15 農企字第 0950151954 號函）

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 4 款

本條例修正前已共有之耕地，於條例修正後，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，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）

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 4 款

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）

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

互相移轉變更
單獨後
再持分移轉

89.1.28
全體
共有人

數度移轉後全部
共有人都是外人

繼承
贈與

拍賣
信託

共有
關係？

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

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 款申請分割，於 89.1.4 農業發展條例修正施行前共有耕地，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

曾經單獨 再共有？

內政部 104.12.24 台內地字第 1040447459 號函)

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

新北市……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，耕地分割執行要點第 12 點明定，本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之處理原則實已建立。至申請分割時之共有人均已非屬本條例修法前之原共有人情形者，自無上開函釋規定之適用。

(行政院農業委員會 105.2.2 農企字第 1050201396 號函
等 1050404576 號函)

共有人全換新？

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

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：「..... 本條例 89 年**修正前由 4 人共有，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，修正施行前共有關係已有變動，應**不得**依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割。

共有人全換新

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

貴部及法院以系爭土地**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。

共有人全換新

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地分割例外

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
復臺灣臺中地方法院)

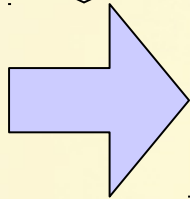
相毗鄰數宗本條例修正前共有耕地，且無『申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人之情形』，經法院判決分割者，得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業，惟倘申請分割時共有人均已非屬本條例修正前之原共有人情形，則無本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之適用。

共有全換新

案 例

第 16 條第 1 項第 4 款

80 年
甲 乙
各 $1/2$



90 年甲出賣 $1/4$ 給
丙

92 年乙出賣 $1/4$ 給
丙

分割
(丙取得 $1/2$)

甲 $1/2$

乙 $1/2$

丙

$1/1$

現在 3 人可否
申請分割如左
圖之 2 筆土地
？

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 5 款

375 租約承租
共 150 人
地主共 100
人

- 最多可分割幾筆？
- 可採土地法第 34 條 1 規定辦理嗎？

第 16 條第 1 項第 5 款

耕地分割例外

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）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。

無須先終止 **三七五租約**

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 5 款

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）

耕地分割例外

第 16 條第 1 項第 5 款

租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約，合於農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款立法意旨及耕地分割執行要點第 13 點所定分割後土地不得超過租佃雙方之人數前提下，**分割後之部分耕地得維持共有**

。

（內政部 102.10.2 台內地字第 1020305236 號函）

第 16 條第 1 項第 7 款

耕地分割例外

執行土地政策，農業政策或配合國家重大建設需要，施行細則第 11 條規定：

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

第 16 條第 1 項第 7 款

地權政策分割

2 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

圖
例

甲 1 地號	甲 2 地號	乙 3 地號	甲 4 地號
-----------	-----------	-----------	-----------

3、4 地號互易

第 16 條第 1 項第 7 款

地權政策分割

公有原住民保留耕地政府分配原住民保留地而需分割方式

(內政部 95.7.7 內地字第 09501115181 號函)

- 申請分割公有原住民保留地為農業發展條例第 3 條第 11 款定義之耕地，且分割後耕地之面積未達 0.25 公頃者。
- 檢附地政事務所核發分割前及分割後地籍圖對照表，註明分割後各原住民實際使用位置。

第 16 條第 1 項第 7 款

地權政策分割

耕地申請土地複丈之處理方式

(內政部 95.9.27 台內地字第 0950153800 號函)

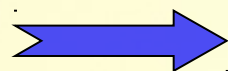
➤應分析如何增進耕作上之便利或經營管理上之需要。

➤土地界址倘無「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。

先分割 Vs 先繼承

* 甲乙丙丁
分別共有各 1/4

* 甲 107.3.1 死亡



承
甲亡
(繼承人
ABCD)

乙

丁

丙

民法第 759 條：「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。」

先分割 Vs 先繼承

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）

標示分割純就物之標示所為變更登記，分割後各筆權利並無異動。標示分割未必均屬辦理共有物分割登記之前置作業，共有物分割登記亦未必有標示分割行為。

民法第 1148 條等規定繼承人自被繼承人死亡開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，故繼承人得以權利人名義申請標示分割登記。

先分割 Vs 先繼承

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之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)

先合併 Vs 先繼承

在分割遺產前，各繼承人對~~承~~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。故繼承人得以權利人之名義，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)

併同農舍移轉 (18 條)

耕地移轉

➤ 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。

➤ 農業發展條例第 33 條：

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。

農地（耕地）

移轉

農業發展條例第 18 條第 4 項已明定，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，且承受人亦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）

2/2

舍

104.12.3 起管制移轉

農地（耕地）移轉

契稅 要審查
農地是否併同

登記要審查
農舍是否併同

農舍移轉

農地移轉

A 80.1
興建
農舍

農地所有權人

A

1/2

併同農舍移轉

移轉案例 1

➤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，繼承人申辦繼承登記後，協議農地移轉由長子繼承，可否受理登記？

2/2

併同農舍移轉

移轉案例 1

夫 80.1
興建
農舍

夫為農地
所有權人

88.10 贈
與

移轉稅籍為
妻所有

107.5 繼
承

108.2.1 協議
由長子取得？

►問題討論 2：

父親甲 78 年購得耕地 A，提供長子乙興建 1 戶農舍，103 年父親甲死亡，耕地繼承為乙、丙、丁 3 人分別共有。

嗣分割為 A、A-1、A-2 地號，分別由乙、丙、丁單獨取得，農舍坐落於 A 地號上。

請問丙、丁可將其分得之耕地出賣給第三人戊嗎？乙如何主張權益？

2/2

併同農舍移轉

移轉案例 2

子 - 乙
80.1
農舍

A 地號 甲 78 年
買

103.5 繼承
分割由 乙取得

A-1 地號
丙取得

A-2 地號
丁取得

農舍 乙

分割後坐落乙
取得之 A 地號

耕 地

乙丙丁繼承
各 $\frac{1}{3}$ 並分
割為單獨所
有

丙、丁可以出賣其分得之 A-1 及 A-2 地
號耕地給外人嗎？乙如何主張權益？

移轉案例 3

父親一筆耕地 79 年提供長子興建農舍，80 年自己另興建 1 棟農舍 (2 棟之使用執照完全不同)，日前父親死亡，繼承人共 8 人，如何協議繼承

79 農舍 80 農舍

如何影響耕地繼承移轉登記？

耕地
繼承人 8 位

79 農舍
(長子)

80 農舍
(父親)

併同移轉

優先購買權

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，單獨申請農舍移轉時，得不受該條例第 18 條第 4 項之限制；嗣後該農舍（或坐落基地）再移轉時，亦同。

農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有優先購買權，以符土地法第 104 條及農業發展條例立法意旨與政策目的。（內政部 93.11.2 內授中辦地字第 0930015211 號函）

耕地移轉一般規定

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）

耕地移轉一般規定

榮民榮眷基金會之捐助成立係因法律規定設置，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，具代政府執行之公權力委辦管理性質，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）

信託

耕地信託移轉

受託人以「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）

信託

耕地信託移轉

➤耕地不得信託予私法人之信託業，因不符農業發展條例第 33 條、第 34 條規定，不應受理。（內政部 95.10.14 內授中辦地字第 0950052080 號函）

➤私法人於農業發展條例修正公布生效前合法取得之土地，嗣變更為耕地，申辦自益信託登記，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）

➤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。

禁止耕地移轉

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。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，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。

（內政部 98.7.27 內授中辦地字第 0980724944 號函）

禁止耕地移轉

➤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）

➤寺廟在未取得寺廟登記前，得否以其籌備人公推之代表人名義承受耕地？

（地政問答 / 土地登記 / 第 41 題）

農舍意義

農舍管制

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。

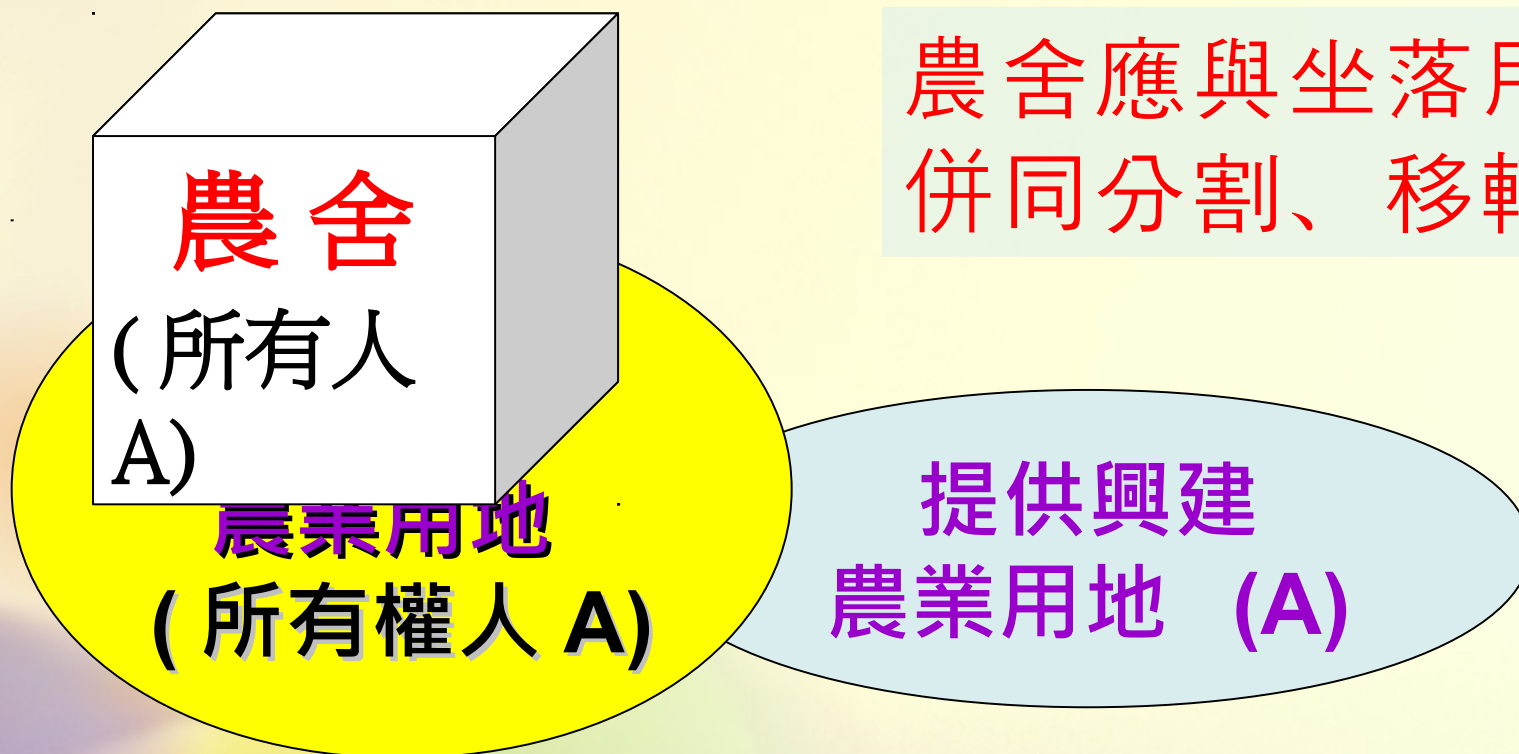
農舍申請人應檢附經營計畫，由直轄市、縣（市）主管機關審認該筆農業用地確供農業使用，且農舍興建確不影響農業生產環境與農村發展。

(104.9.4 農業用地興建農舍辦法第 2 點修正說明)

農舍坐落用地

坐落用地不僅指農舍坐落之該筆農業用地

農舍應與坐落用地
併同分割、移轉



農舍坐落用地

➤ 未相鄰農地不得合併計算面積

申請興建農舍之農地，已無 10 公里內合併計算建築面積之適用。

(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)

農舍坐落用地

➤ 農舍無法定空地

農舍坐落以外之配合用地，非屬建築法第 11 條所稱之法定空地。

（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）

農舍坐落用地

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之限制。

坐落用地不僅指農舍坐落之該筆農業用地

(行政院農委會 104.5.13 農水保字第 1030244431 號
103.11.27 農授水保字第 1030237929 號函
內政部 104.6.23 台內地字第 10404176173 號函⁹³

原因日？登記日？

農地取得時間

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，以原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為基準。

與前開意旨未符之函釋，自即日停止適用。

（行政院農委會 101.6.29 農水保字第 1011865000 號令）

原因日？登記日？

農地取得時間

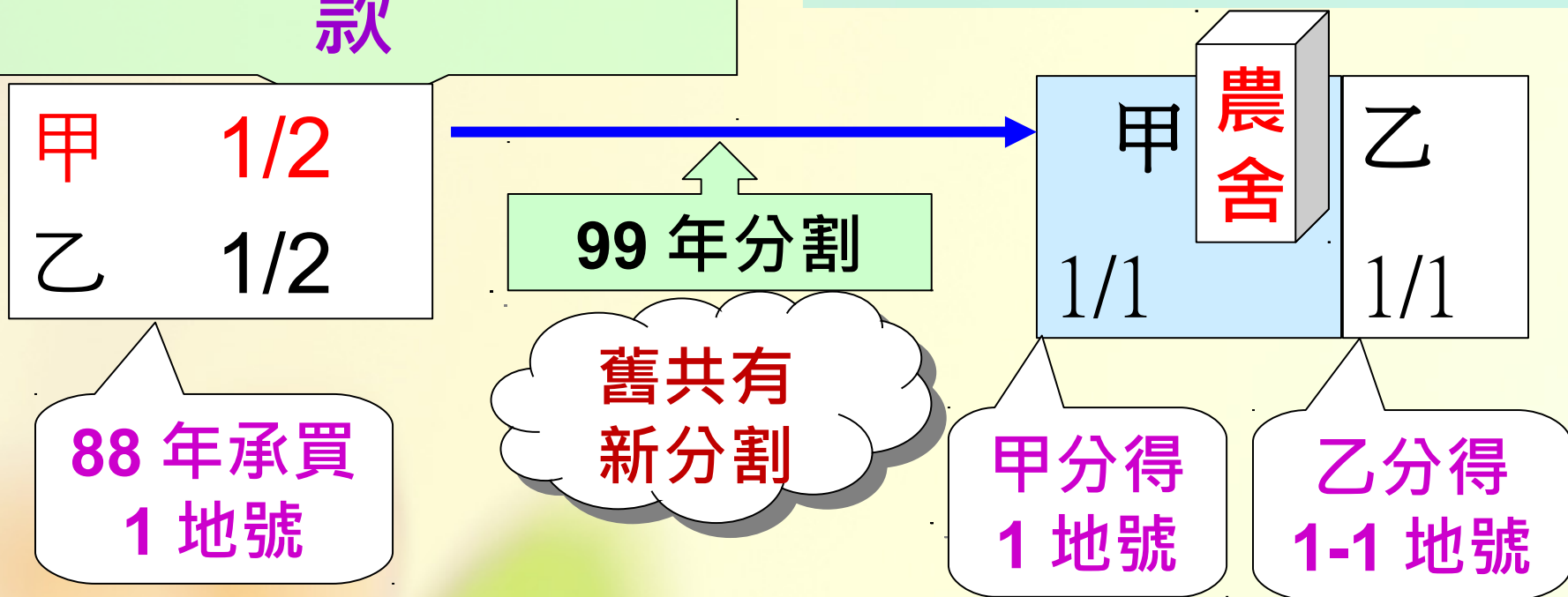
農業發展條例第 18 條所稱取得農業用地，除以下情形外，取得時點以登記日期為準。

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

- 民法第 759 條：原因發生之日
- 農地重劃條例第 27 條：分配確定之日起，視為其原有土地。重劃後分配之土地，以原有土地取得時點為基準。
- 公職人員財產申報法辦理強制信託之農業

第 16 條第 1 項第 4 款

耕地取得時間



甲乙 88 年承買 1 地號各 1/2 ， 99 年分割為 1 地號及 1-1 地號各自單獨所有， 1 地號面積較大，有報繳增值稅，**甲擬申請興建農舍**，條件限制為何？

1/2 分割登記日？

農地取得時間

農業發展條例第 18 條第 3 項後段「本條例中華民國 89.1.4 修正施行前共有耕地，而於修正施行後分割為單獨所有」，**無論其分割後之面積有無增減**，其申請興建農舍者，得適用該條例 89.1.4 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**，即日停止適用。（行政院農委會 105.5.26 農水保字第 1051859505 號函）

補充說明

- **原規定**修法前共有農地依農業發展條例第 16 條第 1 項分割，**面積有增減者，視為新農民**，須受興建農舍之相關管制。
- 本函示**放寬解釋**農業發展條例第 18 條第 3 項規定，依農發條例第 16 條第 1 項規定分割之面積有增減者，**仍屬舊農（老農）**，不受修正後興建農舍之管制規定。

興建農舍之限制

89.1.28

農業用地取得時間

？

農舍興建時機？

興建完成之管制

？

新農民與舊農民

之管制有別

土地 0.25
公頃以上

20 歲

2 年後

本人

只能 1 戶

持有 5 年以上

併同移轉設定

興建農舍之限制

舊農民

89.1.28 修正
農發條例

新農民

現在申請興建

- 只能 1 戶
- 同一人
- 併同移轉、設定

89 以前興建完成

- 只能 1 戶
- 併同移轉、設定
- 農地農舍可不同人
- 優先購買權

- 滿 20 歲
- 2 年後
- 0.25 公頃
- 只能 1 戶
- 同一人
- 有集村
- 滿 5 年始可移轉
- 併同移轉、設定

農作經營實績

興建農舍

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）

起造人死亡

興建農舍

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)

起造人死亡

興建農舍

「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。

(內政部 92.7.11 台內營建管字第 0920087592 號函)

農舍違規

興建農舍

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。

2 年 限 制

興 建 農 舍

➤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）

➤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，仍符上開規定。

（行政院農委會 102.9.26 農授水保字第 1020728949 號函）

2 年限 制

興 建 農 舍

農業發展條例 89 年修正施行前取得之農業用地，不受土地取得及戶籍登記應滿 2 年限制。**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 100.6.2 農授水保
字第 1000130832 號函；
行政院農業委員會水土保持局 100.7.12
水保農字第 1001817701 號函)

舊 農

不受設籍 2 年限制

共有人興建農舍

興建於分管範圍內

➤申請人資格

➤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，申請興建農舍原則：

.....

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

無自用農舍

興建農舍

農民申請興建農舍無自用農舍審查原則

(行政院農委會 104.2.12 農授水保字第 1031828198 號
函)

➤申請人提出

1. 稅捐稽徵單位開具房屋歸戶清單
2. 清單所有房屋使用執照影本
3. 切結無自用農舍等文件供查核

➤清單所列房屋或經查核機關實地勘查確有建築物（坐落農業用地為限），應釐清是否為「農舍」

農舍系統控管

興建農舍

各地方主管建築機關農舍建照資料請務必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，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規定，請積極辦理，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）

無自用農舍

興建農舍

➤為避免一人有2戶以上農舍之虞，農舍申請建物第一次登記，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 0960051711 號函）

➤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）

興建農舍

耕作權不得興建

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）

興建農舍 應為所有權人

設定農育權後 地主不得興建農舍

興建農舍

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）

地主無使用權

不宜建農舍

登記資料註記列管

地政機關農業用地興建農舍辦法第 12 條
規定辦理註記登記處理方式：

.....

(內政部 102.10.30 內授中辦地字第 1026652059 號令；
103.4.10 內授中辦地字第 1036650717 號令)

登記資料註記列管

興建農舍

為加速落實管制農業用地重複申請興建農舍，請有關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規定，將農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊，送地政機關辦理註記登記。

(內政部 103.4.10 內授中辦地字第 10366507173 號函)

門牌管制

興建農舍

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)

門 牌 1 戶

興 建 農 舍

➤信義區……○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)

自用農舍既以同一戶自用為限，自屬無分棟建築
疑義。農業用地興建農舍建築物所有權人為 2 人
共有，…應不得增編門牌增加戶數。

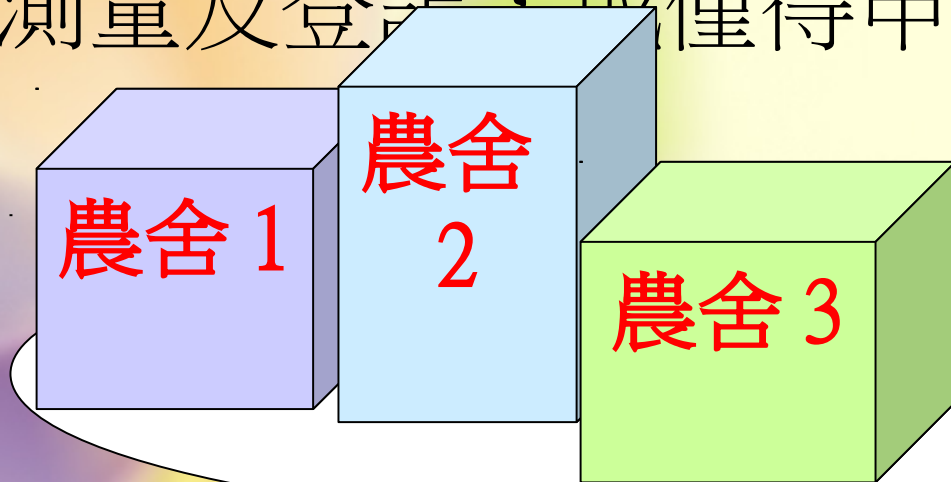
➤農業發展條例修正施行前農業用地興建農
舍，已領使用執照者，不得增編門牌增加
戶數。(內政部 104.7.30 營署建管字第 1040048165 號
函)

更正使照 3 個門牌嗎？

案例 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。

現農舍起造人檢附文件向地政事務所申辦
建物所有權第一次登記，可主張 3 戶分別辦
理測量及登記，或僅得申請為 1 戶之登記？



80 年承買
農地

農地盤查圖台 上線

違章工廠 農舍全曝光

106.9.30 蘋



全台 **1 萬 5 千多筆**農地地籍資料上傳，透過衛星影像，可查詢各區域的農地用途，無論農舍、工廠、魚塭等。統計全台違規工廠占用的農地面積達 **1 萬 3800 公頃**，總計約 **5 萬 2 千多家工廠**，占全台法定耕地面的 1.8%，但由於四處散佈的工廠嚴重切割農地，因此實際影響耕作的面積遠高於工廠占用的面積。如果圖台顯示農地上有未持有合法建照的建築物，再結合**即報即拆**，能確保農地不再流失，哪些違規使用的案件，地方政府不處理，大家可以一目了然。

農委會今天宣布公布
**「農業及農地資源盤查
結果查詢圖台」** 全台 **1
萬 5000 多筆**農地地籍資
料都找得到

- 行政院農委會

宜蘭縣政府接獲民眾檢舉，在冬山、壯圍地區有 4 間違規農舍，縣府獲報後，立刻啟動空拍作業，其中在冬山鄉發現的違法農舍，由 3 間農舍組成，從空中俯瞰狀似飛機」。

壯圍永鎮海邊的違規農舍，則像是一艘船，縣府對這 4 間農舍各開出 8 萬元罰款，並限期改善。宜蘭縣政府地政處長黃志良指出，近期查獲的這 4 間違規農舍，是民眾向縣府檢舉，縣府獲報後，展開空拍作業，發現確實違規。

2/3

空拍揪出違規 船型 飛機農舍

宜縣府各開罰 8 萬元

107.7.22 蘋果日報



被縣府查獲的**違規農舍**，門口圍牆寫著「泉月樓」，由 3 間民宿組。

冬山武淵地區的違規農舍泉月樓是由**3 家民宿**組成，是台中的地主一家 3 口各自所有，原本只申請農舍，查緝時已經將 3 間農舍連接起來，另外**農地未農用**，也私自蓋圍牆，因此各開罰 8 萬元，共 24 萬元罰款。

3/3

空拍揪出違規船型 飛機農舍

宜縣府各開罰 8 萬元

107.7.22 蘋果日報



宜蘭壯圍永鎮海邊違規農舍，猶如一艘諾亞方舟，未農地農用並侵佔國有地，已開出 8 萬元罰款並送辦。

壯圍永鎮海邊違規農舍，長、寬各 45 及 30 公尺，外觀狀似一條船，猶如佇立海邊的**諾亞方舟**。

鄭姓地主**開挖地下室**，**違規情形重大**；除未農地農用外，還**侵佔國有地**，開出 8 萬元罰單，並將地主移送法辦。已**限期**地主在 3 個月內改善完畢，恢復農地農用，並拆除違建部分，否則將持續開罰。

傻眼！核發建照變違建 農舍蓋好得拆除

107.4.17 TVBS

詹姓農民位在苗栗卓蘭農地，50幾年開始種水果，為方便作業106年11月依法向公所申請蓋包裝場，12月縣府核發建築執照，今年1月花200萬開始動工，2月收到水利局公文通知是行水區，禁止建築，要求拆除。

公所解釋：「民眾應該要知道自己土地受到那些限制，才不會發生這樣的事情。」公所審查資格都符合才會核發建照，但只審核能不能蓋，不會幫民眾確認是不是行水區，自認流程沒疏失。家屬無法接受，決定狀告縣府和公所。

121

TVBS NEWS

苗栗縣卓蘭鎮公所農業用地作農業設施容許使用同意書 中華民國106年11月7日 卓農農字第1060012004號

受文者：詹坤源 君

臺端申請下列農業用地作農業設施容許使用，經審查符合規定，依據「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第五條規定，核發本同意書。

設施種類	農作產銷設施	農作產銷設施	農作產銷設施
設施類別	農產產銷加工設施	其他農作產銷設施	其他農作產銷設施
設施細目名稱	集貨運銷處理室	(一)集貨及包裝場所	販賣

地址	人海神道
坐落	苗栗縣
建築地點	苗栗縣
地號	水暖路旁
使用分區	特定專用
建造類別	新建
開發地	農地
其他	其他
面積	地100
高度	以下空

TVBS NEWS

自家果園旁鐵皮搭建全新農舍幾乎都快蓋好，卻突然收到河川局公文，認定不能蓋農舍，必需拆除。

全國農舍禁蓋田中央

須臨側臨路

108.3.13 花蓮報導



農委會陳吉仲，農舍興建要「臨界、臨路」及農地炒作至每公頃 4800 萬元，花蓮房仲業有異見！

農委會主委陳吉仲指，台灣農地炒作嚴重，價格不斷攀升，去年每公頃價格達到 4800 餘萬元，8 年間暴漲 3.2 倍，成為全球最貴農地，牽扯到糧食安全和永續發展，農委會會保護農地農用；另外，農委會打算修法將農舍興建「臨側、臨路」的規定從行政規則提升至《農業用地興建農舍辦法》的法規命令層次；對此，花蓮房仲業反駁，農地價格與農地農用無關，；至於農舍興建「臨側、臨路」規定，也相當不合理，易衍生車禍及影響農作

買地送屋 不實廣告

農舍使用管制

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）方式銷售**，涉有**不實廣告**欺瞞消費者行為，及**地政士、不動產經紀業者或建築師**等專業人士，若於農舍及農地興建與買賣過程，涉有未盡執行業務義務與責任，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，允應確實查明檢討改進…以確保農地所有權人及消費者權益。」

為確保農地所有權人及消費者權益，請**傳遞農舍及農地買賣正確訊息**，避免違規與糾紛責任轉嫁與消費者。
（內政部 106.3.2 內授中辦地字第 1061302925 號函）

其他容許使用

農舍使用管制

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）

農業設施當住宅使用？

農舍使用管制

資材室變農舍？

本市士林區……地號土地上有農業設施－**農業資材室**，**擴建並變更**為**住居**使用，申請農業用地作農業使用證明書疑義，已不符申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法之規定，主管機關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）

農舍使用管制

農舍以外 90%

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)

農舍

休閒農業
設施？

農業用地

①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。（新農民）

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 5 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 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。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，且無自用農舍而需興建者，亦同。（舊農民）

④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；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。（新、舊農民都限制）

⑤前 4 項興建農舍之農民資格…⑥主管機關… 128

實務執行依據

套繪管制

農業發展條例第 18 條第 4 項
併同移轉或併同設定抵押權

**實體
規定**

農業用地興建農舍辦法第 12 條
未經解除套繪管制不得辦理分割

**程序
規定**

避免細分

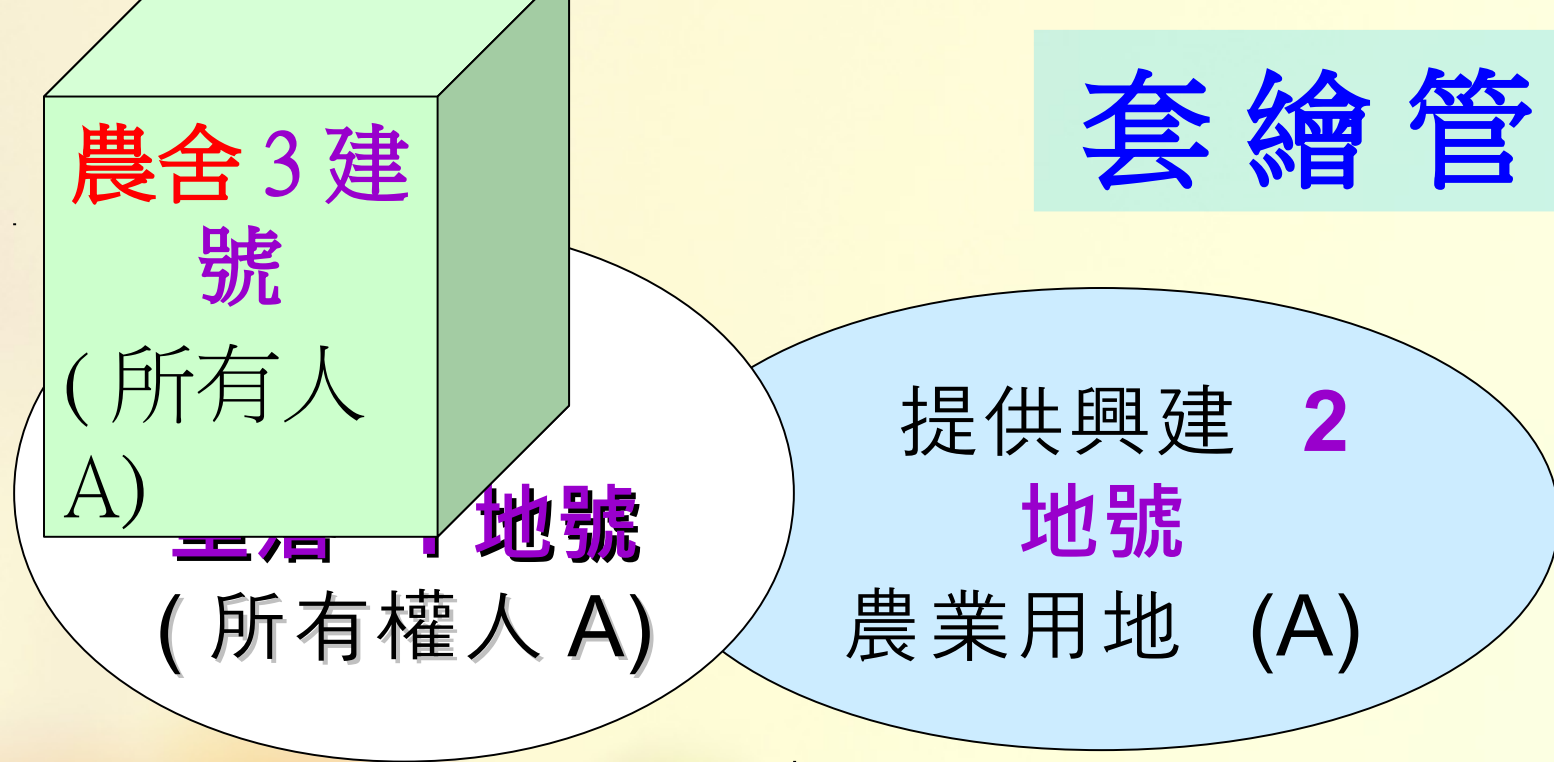
套繪管制

農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定，立法目的已領有農舍使用執照**農業用地**扣除超出比例之面積後，**應不小於 0.25 公頃**，避免農業用地再不當細分。

農業發展條例**第 16 條訂有耕地分割**例外規定，**自得辦理分割**，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**。

（行政院農委會 102.11.26 農水保字第 1020229253 號函）

套繪管制



- 用地面積 0.25 公頃以上
- 農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項明定【未經解除套繪管制不得辦理分割】
- 耕地有農發第 16 條規定可分割情形時，
移載套繪註記即可

農業用地興建農舍辦法第 12 條

套繪管制

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。

2/2 農業用地興建農舍辦法第 12 條

套繪管制

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：

1. 農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
2. 非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
3. 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。

④前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且 2 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

套繪管制

耕地分割不可解套繪

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
內政部 103.1.2 內授中辦地字第 1026042363 號函)

1. 應不小於 0.25 公頃
2. 仍應依現行興建辦法第 12 條規定辦理

套繪管制

耕地分割不解套繪

已興建農舍耕地，註記代碼「9P」「未經解除套繪管制不得辦理分割」，考量係依農舍辦法第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之註記，已配合依農舍辦法規定辦理註記之耕地。如依農發條例第16條辦理分割登記時，應注意將註記登記保留於分割後各筆土地地號，以利管制，登記機關自當依規定辦理。

（內政部 103.6.23 內授中辦地字第 1036651336 號函）

已興建農舍之 2 筆農業用地地界相連，如界址調整後未增減原管制農業用地面積，且未變更坐落位置或基地地號，尚**無涉及解除套繪管制事宜**。

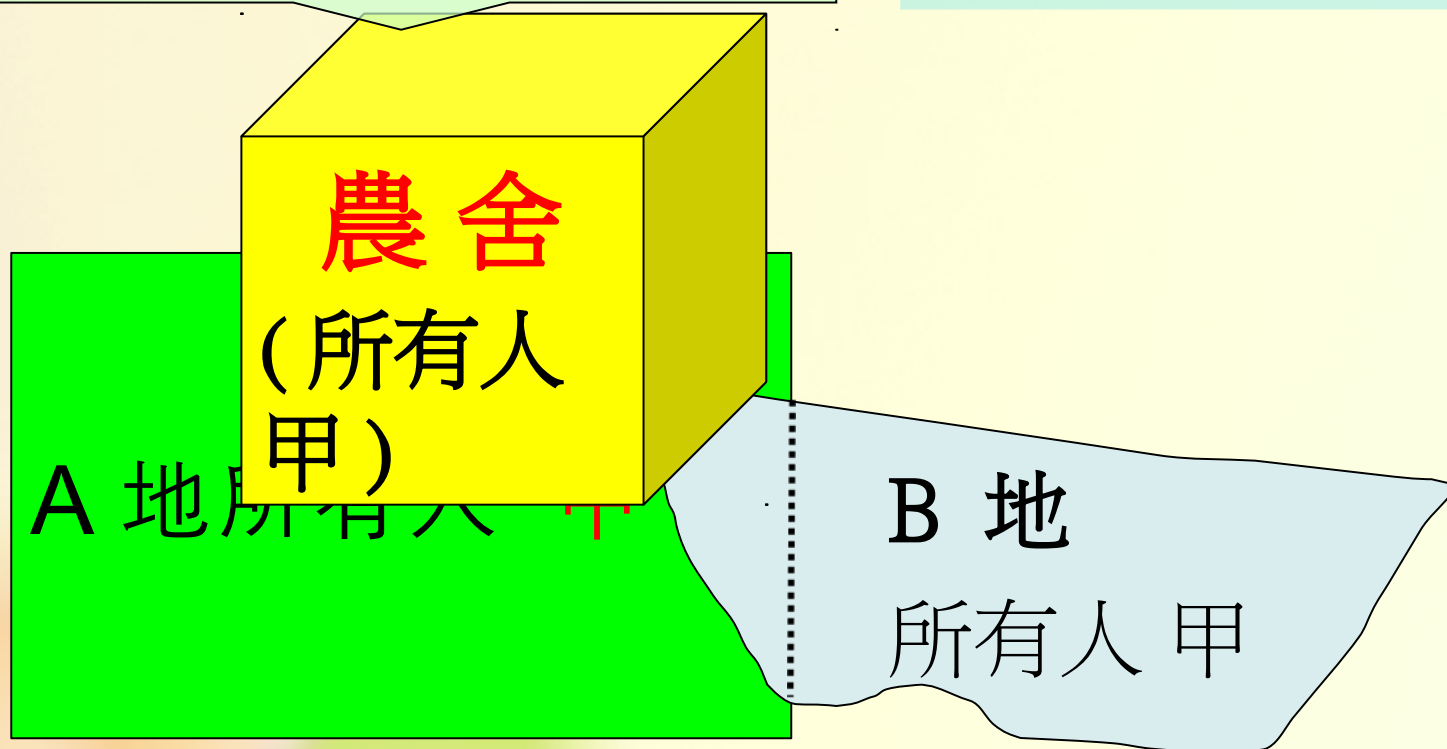
得逕向地政機關申請土地界址調整複丈及登記，界址**調整後**依變更使用執照程序**配合調整套繪管制範圍**。

（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）

1/2

界址調整不解套繪

套繪管制



A、B 耕地擬申請土地界址調整複丈及登記，**界址調整後未增減原管制農業用地面積**，不必先解除套繪。

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。

（行政院農委會 104.12.8 農授水保字第 1040247084 號函；

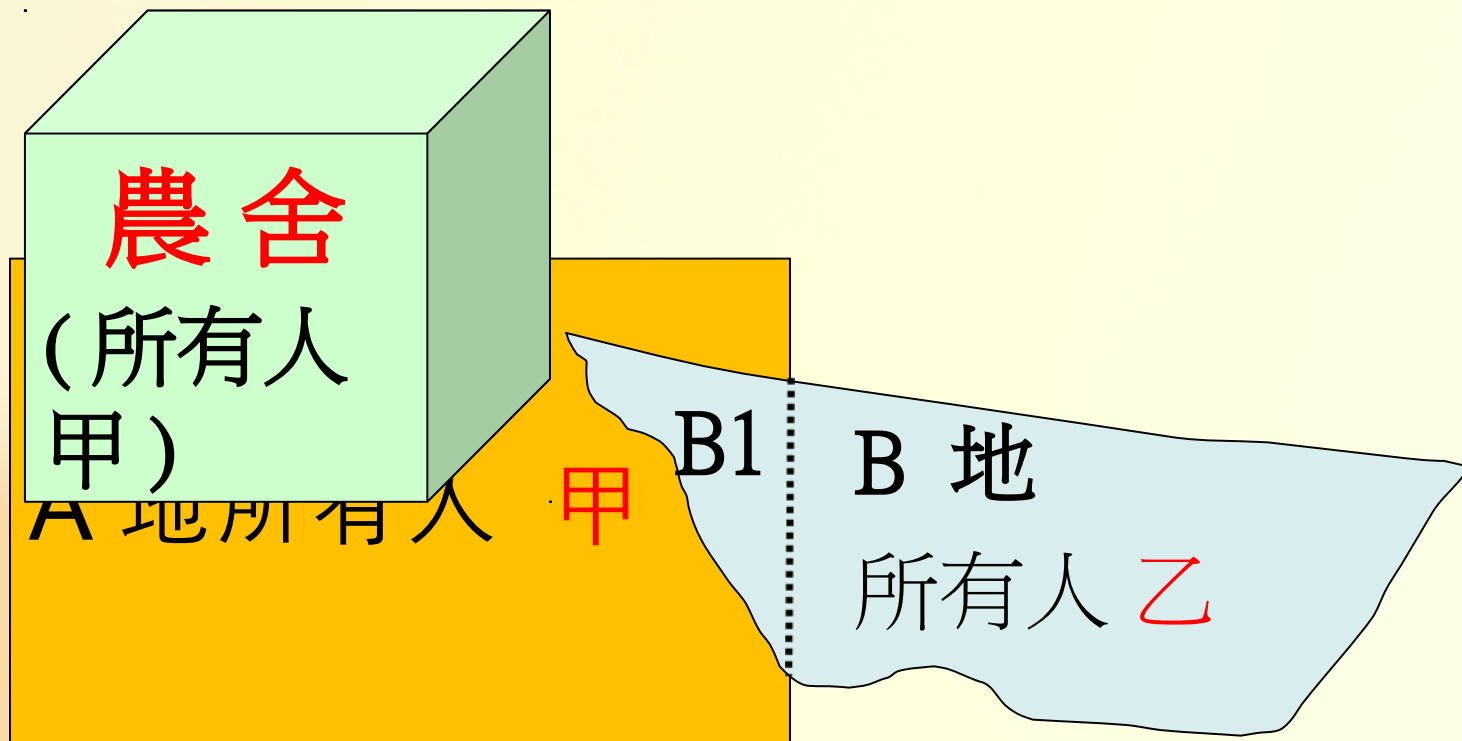
內政部營建署 104.11.19 營署建管字第 1040071737 號函；

內政部 104.12.29 台內地字第 1041311409 號函）

1/3

耕地分割不解除套繪

套繪管制



A、B 耕地擬依農發條例第 16 條第 1 項第 1 款分割、合併，不必先解除套繪，

2/3

耕地分割不解除套繪

套繪管制

農舍興建辦法第 12
條

未解除套繪管制不得辦理
分割？

農舍

(所有人
A)

耕地

(80.2.1 ABCD
承買各 1/4)

ABCD 申請依農發條例第 16 條第 1 項第 4
款分割為單獨所有，要先解除套繪嗎？

內政部 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）情形，停止適用。

已興建農舍之農業用地辦理分割及解除套繪管制，請依農業發展條例及本辦法相關規定辦理，以落實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）

1/5

3 建號
農舍？

坐落 1 地號
(依法變更為
住宅土地)

解除套繪

提供興建 2 地號
農業用地

- 坐落農業用地 1 地號已變更為住宅土地
- 提供興建農地 2 地號及農舍尚未完成變更，可解除套繪管制？農舍用途可變更嗎？

2/5

1 - 坐落農地變更

解除套繪

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。

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，無須俟農舍用途變更使用執照為非農舍使用，亦得一併申請解除套繪管制。

(內政部 105.1.4 內授營建管字第 1040818875 號函)

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)

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，**係以農業用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，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**。

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）

3- 大於 0.25 免他人同意

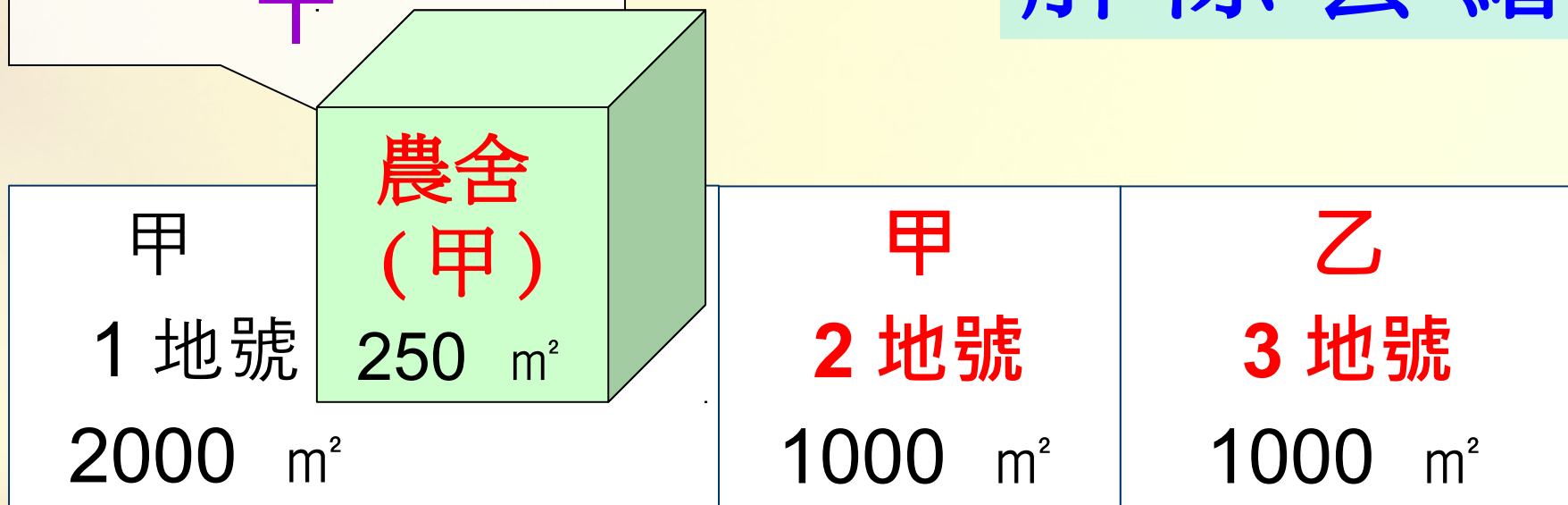
解除套繪

農業發展條例 89 年修正前，原以 10 公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍，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，自即日生效。

(內政部 103.7.1 台內營字第 1030806572 號令)

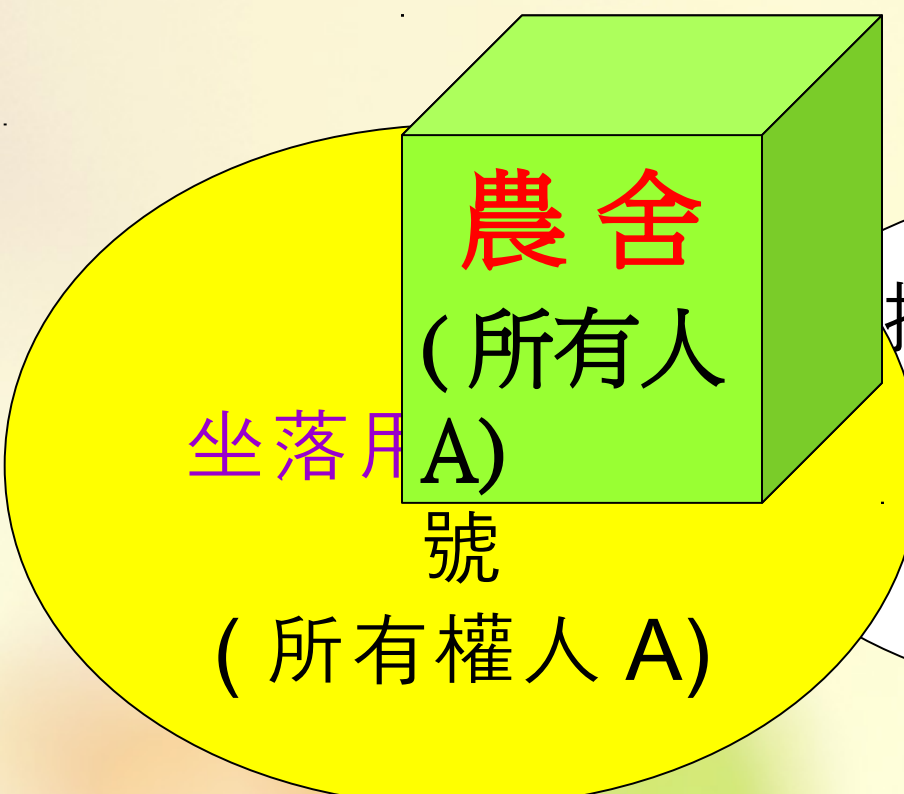
案例討論 十

解除套繪

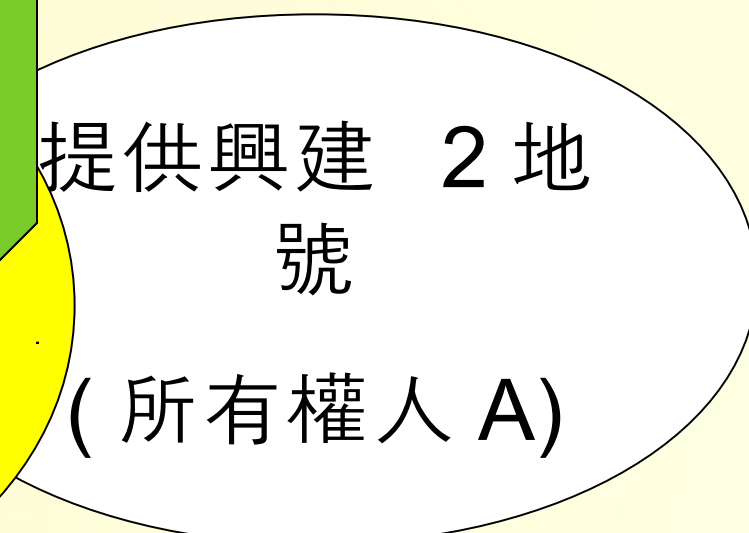


甲以自己所有之 1、2 地號農地，搭配乙所有之 3 地號農地，興建農舍 250 m²，解除套繪管制情形？

農舍分割



農舍
(所有人 A)
坐落農用地
(所有權人 A)



提供興建 2 地
號
(所有權人 A)

- 農舍不宜單獨分割
- 應就坐落農業用地及提供興建農業用地併同考量

農舍分割

◎ 農舍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）

◎ 農業用地上之建物分割，依下列方式查明辦理：

.....

（內政部 90.12.21 台內地字第 9078125 號函）

農舍移轉

滿 2 年興建農舍 Vs 滿 5 年移轉農

舍

A 取得農地時

88 年

89 01 28 修正農發條例

B 取得農地時

96 年

A 興建農舍

B 興建農舍

108.2.1 A、B 之農舍
同時興建完成，限制不同

信託移轉？

農舍移轉

興建滿 5 年始得移轉

農業發展條例 89.1.26 修正施行後取得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）規定限制。

（內政部 80.7.21 台內地字第 0012722 號函）

新農民應 5 年後始得移轉

農舍移轉

興建滿 5 年始得移轉

建築行為屬「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」則不受上開規定之限制。

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₁₅₂）

滿 5 年移轉起算日

農舍移轉

農業發展條例第 18 條規定，條例修正施行後取得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，竣工後自應依該條例第 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，依係以農舍使用執照之核發日起算。

（行政院農委會 100.9.26 農水保字第 1000137991 號函）

併同移轉之比例

農舍移轉

農業發展條例第 18 條第 4 項規定意旨，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，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）

問題討論

農舍移轉

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)，目前權屬均為甲、乙、丙各 $\frac{1}{3}$ ，請問該 3 人可否將其全部移轉給 **第三人丁一人** 承受

農舍 1、2 及耕地
同時出賣給丁？

農舍 1
(甲乙
丙各
 $\frac{1}{3}$)

農舍 2
(甲乙
丙各
 $\frac{1}{3}$)

耕地
甲乙丙 各 $\frac{1}{3}$

農舍移轉

併同坐落用地移轉

- 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)
- 如係**繼承移轉**，基於係自然發生，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)
- 拍定人為農舍起造**興建人，**仍需符合**農業用地興建農舍辦法第 2 條申請人資格條件。
(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)

拍定農舍 2 棟 - 不 准

農舍移轉

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。

向法院同案拍得土地 3 筆農舍 2 棟，與本會農地管理政策不相符。

(行政院農委會 96.9.4 農授水保字第 0961848953 號
函)

其他規定

➤ 內政部地政司網站問題集

地政司網站 / 地政問答 / 地權業務

問題討論二

耕地 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。

申請人主張只申辦遺囑執行人登記，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？

耕地分割

問題討論三

A 地號

69.6.1 編定 農牧用地

68 92 42 76 71

77 83

(89.1.28 修法前 42 人
修法後 26 人)

A1 地號

85 年逕為分割
自 A 地號：
農牧用地

85 年變更編定
交通用地
86 年公告徵收

A2 地號

85 年逕為分割
自 A 地號：
農牧用地

42

(89.1.28 修法前
41 人
修法後 28 人)

B 地號

70 年逕為分割自 A 地
號農牧用地
71 年更正編定
交通用地

B1 地號

85 年逕為分割
自 B 地號：
交通用地
87 年公告徵收

B2 地號

85 年逕為分割
自 B 地號：
交通用地

問題討論四

地界調整

甲 1 地號
79 建號農舍

78 及

乙 2 地號
有農舍使用執照

地籍線

地籍為橫向，自行以縱向分隔
分管使用已久，與地籍線不符

。

問題討論六

問題解析

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，原均屬甲所有，未辦保存登記前，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、農舍要歸於同一人」嗎？

問題討論七

耕地分割

54 建號

蔡 A 80
年

1 地號 1760 m²
(蔡 A)

76 建號
蔡 B 82
年

2 地號

(蔡 A83 年
移轉給 陳 C)

1 地號可否繼承為 4 名繼承人共有後
，再依農業發展條例第 16 條第 1 項
第 3 款分割單獨所有？

案例討論十一

1/2

第16條第1項第3款或第4款？
(一)

甲乙丙 3 人 80 年承買耕地共有各 $\frac{1}{3}$ ，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 $\frac{1}{12}$ ，嗣 D 出買持分給 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。（最多可分割 6 筆）本案須考量 D 出售給 E，ABCE 等 4 人須綁在一起，就原繼承甲而成立共有僅得分割為 1 筆嗎？可主張分割後維持部份共有嗎⁶⁴？

2/2

第3款或第4款

案例討論十一

(一)

甲 88.1 亡，89.10 繼承人 ABCD 分割繼承各 1/12

A 土地 80 年由甲乙丙承買各 1/3

甲 1/3 (88.1 亡)
【89.10 繼承移轉為 ABCD 各 1/12】

乙 1/3 丙 1/3

➤ D 出賣其所有之 1/12 給 E，E 與他共有人申請分割。

➤ A 地可分割為幾筆？

➤ 可主張分割後部份維持共有嗎？

問題討論 十二

臺灣彰化地方法院 106.1.24-104 年度訴字第 483 號判決

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。訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

電話：0922195372

a0922195372@gmail.com

