

南投縣政府 109 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	農業發展條例修正前取得農地，登記簿註記內容(AT、AR)與農地、農舍併同移轉關連性探討
研究單位及人員	草屯地政事務所：王守宏
研究起迄年月	109年1月至109年3月
研究緣起與目的	<p>民國 89 年時，農地政策由「農地農有、農地農用」，調整為「放寬農地農有、落實農地農用」，爰修定農業發展條例，其中涉及農業用地興建農舍的事項包括：1. 開放自然人自由買賣農地；2. 大幅放寬耕地分割面積限制；3. 不影響農業生產環境及農村發展前提下，農地得以興建個別農舍或集村農舍。該條例並授權訂定「農業用地興建農舍辦法」，作為配套措施。</p> <p>經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具需求之構造物，以便利其從事農事工作，與一般家居住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等之優惠。</p> <p>又集村興建農舍之研訂意旨，係參酌引用土地發展權移轉之觀念，使所有權人間之土地使用權利，可透過前揭農業用地興建農舍辦法之設計機制進行交換移轉，將零星分布之個別農舍集中於完整地區內予以興建，藉由完善的公共設施及社區互助之環境建設，達到富麗農村、保護農業生產環境與確保生活環境品質之目的。</p> <p>然而農地開放自由買賣後，逐漸演變為欲經營農業者少，想興建農舍者眾之異常現象。農業用地</p>

興建農舍辦法自 90 年訂定發布執行迄今，以農舍為名興建住宅隨處可見，其影響農業生產及生態環境甚鉅，社會各界迭有檢討之聲。

另內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函示，對於農業發展條例第 18 條第 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。另不再援用原內政部 90 年 2 月 26 日台（90）內地字第 9068423 號函釋，關於農業發展條例第 18 條第 4 項規定「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」，所稱之「坐落用地」，係指農舍所坐落之該筆土地。

故現農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權時，地政機關審查上通常以建築主管機關囑託之農舍管制註記為判斷依據。因「坐落用地」之認定前後範圍不同，而農舍管制註記內容未配合修正，形成管制上的困難。

研究 方 法 與 過 程

研析農業發展條例及土地登記規則，並以蒐集相關法令規定、設計案例來探究。

研究發現與建議

關於農業發展條例第 18 條第 4 項規定「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」，所稱之「坐落用地」，內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號令重新解釋，對於農業發展條例第 18 條第 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。另不再援用原內政部 90 年 2 月 26 日台（90）內地字第 9068423 號函釋，關於農業發展條例第 18 條第 4 項規定「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」，所稱之「坐落用地」，係指農舍所坐落之該筆土地。

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之限制。

對於「坐落用地」重新認定後，除農舍坐落土地，其提供興建之土地亦受農業發展條例第 18 條第 4 項規定應與農舍併同移轉或併同設定抵押權。然農舍管制註記內容未配合修正，當有案例乙提供興建之土地存在時，容易形成登記機關管制困難或無從管制情形。故宜重新檢討註記內容，使審查人員容易從登記資料了解農舍、農舍坐落地號及提供興建地號間之關係，以落實農業發展條

	<p>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。希冀杜絕房產投資炒作，農舍、農地回歸常軌，讓臺灣農地永續經營。</p>
選擇獎勵	<p><input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金</p>