

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

壹、研究緣由與目的

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。

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。

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。

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。

貳、研究方法

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。

※相關函令

一、地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 9 條規定辦理註記及執行事宜

【公布日期文號】內政部 90 年 10 月 12 日台(90)內中地字第 9083467 號令

【停止適用日期文號】內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652095 號令

【內容】

一、農業發展條例(以下簡稱農發條例)修正前取得農地，興建農舍之處理方式：

(一)直轄市、縣(市)建築主管機關應將農舍坐落地號及提供興建之地號清冊送土地所在地之地政機關辦理註記登記。

(二)有關登記簿註記方式如下：

1. 農舍坐落地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「A Q」，登錄內容為「已興建農舍，建築完成日期：○○年○○月○○日」。

2. 提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「A R」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。」

(三)土地因標示分割、合併致清冊所載地號與使用執照記載不符，應還請建築主管機關查明後再據以註記。

二、農發條例修正後取得農地者，興建農舍之處理方式：

(一)直轄市、縣(市)建築主管機關於核發農舍使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。

(二)有關登記簿註記方式如下：

1. 農舍坐落地號：

(1)於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9 K」，資料內容為「農業發展條例民國八十九年修正後興建農舍，建築完

成日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。該農舍如於清冊送達地政機關前已辦竣建物所有權第一次登記者，應另於建物登記簿標示部其他登記事項欄依上開方式辦理註記。

(2)於辦理農舍移轉登記時，為避免農地重複申請興建農舍，請加收一內部收件於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「A Q」，登錄內容為「已興建農舍，建築完成日期：○○年○○月○○日」。

2. 提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「A R」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。」

3. 農舍申辦建物所有權第一次登記時，依註記方式於建物登記簿標示部辦理。(二)認定興建農舍滿五年始得移轉之起算日以使用執照記載之建築完成日期為準。

二、地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 9 條規定辦理註記及執行事宜

【公布日期文號】內政部 95 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0950726338 號函

【停止適用日期文號】內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652095 號令

【內容】

為執行本部 95 年 10 月 12 日召開研商「地政機關配合農業用地興建農舍辦法第九條規定之相關執行事宜」會議決議，前經本部 95 年 11 月 10 日內授中辦地字第 0950726305 函(諒達)修正本部 90 年 10 月 12 日台(90)內中地字第 9083467 號令示「地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 9 條規定之相關執行事宜」部分文字並增加代碼「9L」在案；茲據部分縣市政府來電建議：應區隔農業發展條例修正前後註記方式，爰再次修正本部 90 年 10 月 12 日台(90)內中地字第 9083467 號令示一、(二)1. 及二、(二)1.(2)有關登記簿註記方式，於原文字後段，增加代碼「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」等字樣，以期周延。嗣後「9K」、「AQ」代碼不再使用(原以「9K」、「AQ」代碼登錄者，仍予保留，不得刪除)，倘仍有建築主管機關移送地政機關辦理註記農舍坐落地號及提供興建農舍之地號清冊，尚有記載建築完成日期之情形，應予退回，請其載明使用執照核發年月日及字號後再予受理。

三、地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理註記登記之處理方式

【公布日期文號】內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令

【修訂日期文號】內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令

【內容】

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

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

(二)有關登記簿註記方式如下：

1. 農舍坐落地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AW」，資料內容為「已興建農舍，建造執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。

2. 提供興建之地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。

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

1. 直轄市、縣(市)主管建築機關應加速清查已核准興建農舍之農

業用地，並造具清冊囑託地政機關依上開方式辦理註記登記，以利地政機關後續之管制；地政機關受理申請農地分割，該地未經清查囑託註記時，由申請人檢附主管建築機關核發之無套繪管制相關文件，未檢附者，地政機關應函洽主管建築機關釐清無套繪管制後辦理。

2. 為落實農業發展條例第 18 條第 2 項自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉，及第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論 89 年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法 102 年 7 月 3 日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼『9L』，資料內容為『農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○○年○○月○○日』辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。
3. 土地標示因分割、合併、重測、重劃等致清冊所載地號、面積與使用執照記載不符，應還請囑託登記之主管建築機關查明，主管建築機關認有必要時，得洽請地政機關協助釐清後再據以囑託註記。

二、各直轄市、縣(市)主管建築機關對於農業用地經申請興建農舍並套繪管制者，應於經解除套繪管制或農舍核准拆除後，確實將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷上開註記登記。

三、本部原配合修正前之本辦法第 9 條規定辦理註記及執行事宜所為之 90 年 10 月 12 日台內中地字第 083467 號令廢止，及 95 年 10 月 18 日內授中辦地字第 0950725313 號、95 年 11 月 10 日內授中辦地字第 0950726305 號、95 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0950726338 號等函規定停止適用。

(按：本部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令修正一(三)2 規定文字及直轄市、縣(市)主管建築機關所送之農舍管制註記清冊統一格式)

四、地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理註記登記之處理方式

【公布日期文號】內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令

【內容】

一、為落實管制農業用地重複申請興建農舍，農業發展條例(以下簡稱本條例)89 年修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地，地政機關仍應配合辦理註記登記；補充規定其處理方式如下：

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

(二)有關登記簿之註記方式：

1. 農舍坐落地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AT」，資料內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○年○○月○○日」。

2. 提供興建農舍之地號：

(1)個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。

(2)集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。

二、修正本部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令一(三)2、規定為：「為落實農業發展條例第 18 條第 2 項自有農業用地興建農舍

滿5年始得移轉，及第4項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論89年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法102年7月3日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼『9L』，資料內容為『農業發展條例民國89年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○○年○○月○○日』辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。」

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

五、符合農業發展條例第 16 條規定得以分割之情形者，即可受理辦理分割，無須考量其地上之建築物

【公布日期文號】內政部 90 年 4 月 9 日台內地字第 9060635 號令

【停止適用日期文號】內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 1040417617 號令

【內容】

關於「耕地分割執行要點」原第 6 點規定已興建農舍需計算建蔽率還原分割之限制業經本部 90 年 2 月 9 日台(90)內地字第 8918595 號函刪除該執行要點第 6 點之規定，是以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 條規定得以分割之情形者即可受理辦理分割，無須考量其地上之建築物。另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。本部 90 年 2 月 26 日台(90)內地字第 9068423 號函釋有案。至有關農舍所有權之移轉及已申請建築之農地不得再申請建築之限制，農業發展條例第 18 條業有明定，應依其規定辦理。

(備註：本解釋函令所稱之坐落用地，非指集村興建農舍之坐落用地。)

六、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

【公布日期文號】內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函

【內容】

- 一、依據行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日農水保字第 1030244431 號、103 年 11 月 27 日農授水保字第 1030237929 號函辦理。
- 二、查行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日前揭函示，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。
- 三、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。
- 四、為配合農業發展條例主管機關行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日前揭函，變更農業發展條例第 18 條第 4 項所稱農舍坐落用地之見解，本部 90 年 2 月 26 日台內地字第 9068423 號函應不再援用；另 90 年 4 月 9 日台(90)內地字第 9060635 號令並經本部於 104 年 6 月 23 日台內地字第 1040417617 號令廢止。

參、案例探討

農業發展條例修正前取得農地，登記簿註記方式〈AT、AR〉探討

甲案

建號	農舍坐落地號 〈AT〉
新光段1建號	新光段10地號
	登錄內容：「已興建農舍，使用執照核發日期〇〇年〇〇月〇〇日。」

在無提供興建農舍之地號存在時，可由註記內容明確分辯管制，達到農地、農舍併同移轉。

乙案

建號	農舍坐落地號 〈AT〉	提供興建之地號〈AR〉
新光段1建號	新光段10地號	新光段20地號
	登錄內容：「已興建農舍，使用執照核發日期〇〇年〇〇月〇〇日。」	登錄內容：「已提供興建農舍，基地坐落：〇〇鄉〈鎮、市、區〉。〇〇段〈小段〉〇〇地號。」

當有提供興建農舍之土地存在時，可能因移轉標的不同，造成審查上的盲點，形成農地、農舍未能併同移轉，假設如下：

1. 新光段20地號〈提供興建之地號〉單獨申請移轉，則可藉由AR註記內容了解農舍地坐落地號為何？進而要求農地、農舍併同移轉。
2. 新光段1建號與新光段10地號〈農舍坐落地號〉一併申請移轉，則無法藉

由 AT 註記內容了解提供興建農舍之地號為何？雖可利用統一編號查詢，但須逐筆查詢名下土地是否有 AR 註記，耗工費時。況 80 年間以 10 公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍，農地有可能跨登記機關或跨縣〈市〉情形，以目前 AT 註記方式無從得知提供興建之地號為何？造成未能併同移轉。

肆、研究建議

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。

伍、參考文獻

- 一、農業發展條例
- 二、土地登記規則
- 三、內政部地政司地政法規全球資訊網
- 四、行政院農業委員會全球資訊網