

南 投 縣 政 府 112 年 度 研 究 報 告

公共建設協議價購農業發展條例 之部分耕地探討

研究人

服務單位：草屯地政事務所

研究人員：林汝晉

中 華 民 國 112 年 3 月 30 日

南投縣政府 112 年度研究報告摘要表

研究報告名稱 公共建設協議價購農業發展條例之部分耕地探討

研究單位及人員 草屯地政事務所：林汝晉

研究起迄年月 112 年 1 月-112 年 3 月

研究緣起與目的

土地徵收條例施行細則第 20 條規定：「一宗土地部分被徵收者，直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。」，農業發展條例第 16 條第 1 項規定：「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。」，公共建設徵收農業發展條例之耕地情形為數甚多，涉及土地分割時與該條例分割限制衝突，將影響公共建設進行，影響公共利益，有探討之空間。

研究 方 法 與 過 程	研析土地徵收條例、農業發展條例、地籍測量 實施規則及土地登記規則等相關規定及函釋。
研究 發 現 與 建 議	大法官會議解釋釋字第 400 號：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。…」，中央法規標準法第 5 條規定：「左列事項應以法律定之：一、憲法或法律有明文規定，應以法律定之者。二、關於人民之權利、義務者。三、關於國家各機關之組織者。四、其他重要事項之應以法律定之者。」，為維護人民之權益但又不影響公共建設之進行，於土地徵收條例中針對土地分割規定應更明確，不致與農業發展條例之耕地分割有所牴觸。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

公共建設協議價購農業發展條例之部分耕地探討

壹、研究緣起與目的

土地徵收條例施行細則第 20 條規定：「一宗土地部分被徵收者，直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。」，農業發展條例第 16 條第 1 項規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：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。」，公共建設徵收農業發展條例之耕地情形為數甚多，涉及土地分割時與該條例分割限制衝突，將影響公共建設進行，影響公共利益，有探討之空間。

貳、研究方法

研析土地徵收條例、農業發展條例、地籍測量實施規則及土地登記規則等相關規定及函釋。

叁、定義

一、耕地定義：

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。」。

二、協議價購：

需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，協議價購為徵收先行程序。

三、逕為分割：

政府推行土地政策或國防、交通等需要，為簡政便民及兼顧公權力之行使，在法律授權下，免經土地所有權人之同意即直接辦理分割者，稱為「逕為分割」。

肆、規定

地籍測量實施規則第 205 條第 1 項規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關或利用網路以電子簽章方式為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……十、依法令規定得由登記機關逕為測量。」，而土地徵收條例第 11 條第 1 項規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開

會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」。又內政部 94 年 10 月 17 日台內地字第 0940066484 號函：「按土地徵收條例第 11 條規定：『需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。』其立法意旨係為尊重私有財產權益，非有必要，應儘可能避免徵收，故公益事業用地之取得，應先以協議價購或其他途徑如：聯合開發、設定地上權、捐贈等方式，與所有權人協議取得用地，協議不成，始得依法徵收之。準此，除有特殊情形外，協議取得為申請徵收土地或土地改良物之先行程序，應由需用土地人與土地所有權人雙方進行溝通協議，召開會議為協議方式之一，尚非一定要以此方式為之。本案土地所有權人既已表示同意讓售土地，自無須再召開會議進行協議。」。故公共建設使用部分耕地則需請土地所有權人申請分割登記，將用地範圍出售予需地機關。

伍、分析探討

- 一、公共建設辦理徵收先行程序協議價購部分耕地時，需先向地政事務所申請分割登記，因農業發展條例第 16 條規定分割限制，然公共建設用地取得時程緊迫，用地範圍廣闊，由土地所有權人申請分割將曠日廢時，依該方式辦理將影響建設時程。

二、土地登記規則第 28 條第 1 項第 1 款規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。」，都市計畫樁測定及管理辦法第 41 條規定：「都市計畫樁豎立完竣，並經依第八條規定公告確定後，測定機關除應將樁位坐標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量。」，該辦法明確規定得辦理逕為分割登記，然土地徵收條例施行細則第 20 條規定一宗土地部分被徵收者，直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。」，而農業發展條例第 16 條 92 年修正理由「本條例施行細則第十條關於依本條第三款、第四款『辦理共有耕地分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或經法院之確定判決』及『分割後之宗數不得超過共有人人數』之要件規定，因已涉及限制人民權利，爰將該條文內容提升至法律位階，增列為第二項。」，是土地徵收條例施行細則第 20 條規定囑託分割測量登記是否有牴觸法律，且該規定係徵收非協議價購，影響民眾權益。

陸、研究建議

大法官會議解釋釋字第 400 號：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。…」，中央法規標準法第 5 條規定：「左列事項應以法律定之：一、憲法或法律有明文規定，應以法律定之者。二、關於人民之權利、義務者。三、關於國家各機關之組織者。四、其他重要事項之應以法律定之者。」，為維護

人民之權益但又不影響公共建設之進行，於土地徵收條例中針對土地分割規定應更明確，不致與農業發展條例之耕地分割有所牴觸。

參考文獻

高雄市政府地政局網站-常見問答