

台中市中正地政事務所

耕地分割法令與實務

主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

內政部都市更新及爭議處理審議會委員

德明財經科技大學不動產投資經營學位學程副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

演講日期：民國108年3月27日

耕地分割法令與實務



主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

內政部都市更新及爭議處理審議會委員

德明財經科技大學不動產投資經營學位學程副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

電話：02-25073887 傳真：02-25076874

地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：<http://web.landoffice.com.tw/>

簡報題綱

- 一、農業發展條例第16條耕地分割之條文及立法理由
- 二、耕地與農業用地之區別
- 三、耕地得分割及不得分割相關規定探討
- 四、耕地分割案例探討
- 五、新修耕地分割執行要點
- 六、耕地分割函釋及判決解析

一、農業發展條例第16條耕地分割之條文及立法理由

(一)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：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 7、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。

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16條)

修正理由：

(二)89.1.26修正：

1/4

- 1、條次變更，本條為原條文第三十條移列。
- 2、明定每宗耕地分割之基本原則，蓋因本條例規定之目前防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地宗界的權屬複雜性，為此目的，並參酌農村實際狀況，每宗耕地每人所有之面積標準明定為○·二五公頃，以界地得分割之數據。此○·二五公頃之標準係參照台灣省辦理農地重劃標準坵塊之面積規定，此面積規定在技術上已考慮農業機械操作之便利及灌溉排水設施之最佳利用。故以○·二五公頃為每宗耕地不得分割之指標，尚稱允當；其次此一原則之適用，多屬單獨所有土地而欲分割面積者，必須將其耕地出售，實務上並不致產生問題。

(二)89.1.26修正：

2/4

- 3、第一款前段係原條文之但書規定移列，並作文字修正；另基於同一所有權人毗鄰耕地，亦有辦理分割合併之需要，爰增列後段規定。
- 4、第二款前段係原條文之但書規定移列，後段則為新增。蓋以變更使用之土地，如為單獨所有者，耕地之分割實上並無困難，惟如為共有者，因共有人間事實上已分管之情形，其被變更使用部分、未變更使用部分，僅與共有被變更使用部分始能分割，無法解決產權間問題，尤其如政府徵收共有分管分耕耕地時，由於被徵收分管耕地之事實，引起抗爭。故增列本款後段規定。

(二)89.1.26修正：

3/4

- 5、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，增列第五款規定，於耕地三七五租約，租佃雙方協議不以金錢補償終止租約，而願以土地分割，移轉方式終止租約者，得受○·二五公頃分割下限之限制，而分割為租佃雙方單獨所有。
- 6、民國六十二年本條例制定前，耕地並未禁止耕種，並因繼承而有耕分及移轉，為共有，上時民有業最權；本條例制定後，耕地仍保留有分權，故最近之國分並共故地常均耕會小單純化之目的。增列第四款，禁止農已由擔使糾紛前，耕地並未繼承而有耕分及移轉，為共有，上時民有業最權；本條例制定後，耕地仍保留有分權，故最近之國分並共故地常均耕會小單純化之目的。增列第四款。

(三)92.2.7修正

- 1、為避免耕地分割過於零散，影響農業經營，仍不宜放寬○。二五公頃之耕地分割面積限制，依第三條第十一款規定，都市計畫農業區、保護區之田、旱地、非都市土地、暫未依法編定之田、旱地及國家公園區內之田、旱地土地，為「耕地以外之農業用地」，事實上已放寬現行耕地之分割限制。另第七款規定中央主管機關專案核准分割部分，其中土地政策或部分配合國家重大建設之需要，並非農業部提供意見再議轉由中央主管機關核定，導致機關間職權混淆，為避免爭議及簡政便民，爰將「中央主管機關」修正為「中央目的主管機關」。
- 2、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。

二、耕地與農業用地之區別

(一) 農業發展條例 第3條第11款

本條例用辭定義如下：

一一、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) 農業發展條例 第3條第10款

一○、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。

(三)農業發展條例施行細則 第2條

本條例第三條第十款所稱依法供該款第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：

- 1、本條例第三條第十一款所稱之耕地。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
- 5、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三款規定之土地。

三、耕地得分割及不得分割相關規定探討：

(一) 為基層地政機關執行耕地分割事宜，應依農業發展條例、農業發展條例施行細則、土地登記規則、地籍測量實施規則、耕地分割執行要點辦理，相關規定如下：

(民國105年5月6日台內地字第1051303449號令修正耕地分割執行要點)

1、原則：

每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25 公頃者，不得分割。

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。(耕地分割執行要點第4點)

說明：

(1) 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，不得依農業發展條例第16條第7款規定辦理分割。(內政部89 年12 月15 日台內地字第8917176 號函)

(2) 已興建農舍之耕地，並無已興建農舍之耕地，就其農舍依建蔽率還原所需之耕地不得分割之限制，如符合農業發展條例第16 條規定者得申請分割。(內政部90 年2 月9 日台內地字第8918595 號函)

有農業發展條例第16條第1項各款情形者，可不受每宗耕地分割後每人所有面積需達0.25公頃之限制。

- (1) 本條例第16條第1項第1款，因購買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。

①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：

a.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。

b.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。

c.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。(耕地分割執行要點第6點)

2、例外：

3/3

- ②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。（耕地分割執行要點第7點）
- ③執行本條例第16條第1項第1款時，二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年2月22日台內地字第9064352號函）
- ④如因一再引用本條例第16條第1項第1款規定申請致造成土地宗數增加者，由原來二筆變為三筆或更多筆，即違該條文『土地宗數未增加者，得為分割合併』之原則，自應不宜同意辦理。（內政部93年1月28日台內地字第0930002794號函）

(2) 本條例第16條第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。

說明：

- ① 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。（耕地分割執行要點第8點）
- ② 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，自無本款規定之適用。（內政部90年7月2日台內地字第9009661號函）

(3) 本條例第16條第1項第3款，農業發展條例中華民國89年1月4日修正（1月26日公布1月28日施行）施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。1/2

說明：

- ①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：
 - a.耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。
 - b.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。（耕地分割執行要點第9點）
- ②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。（耕地分割執行要點第10點）
- ③本條例修正施行後始成為新共有之耕地，如其中部分共有人發生繼承情事，不得分割為單獨所有。（內政部89年8月11日台內地字第8910187號函）

(3) 本條例第16條第1項第3款，農業發展條例中華民國89年1月4日修正（1月26日公布1月28日施行）施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。2/2


說明：

- ④耕地共有人之一於農業發展條例修正施行後，發生繼承事實，如屬修正前之共有耕地者，仍應先辦理繼承登記，並依農業發展條例第16條第1項第4款分割為單獨所有後，始得主張同條例第1項第3款規定之適用。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。（內政部89年12月29日台內地字第8917570號函）
- ⑤耕地繼承未依本條例第16條第1項第3款協議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年8月15日台內地字第0910010422號函）
- ⑥耕地分割之宗數判斷，應以分割當時之共有人持分狀況為判斷準據，分割後土地宗數未超過修正前共有人數得申請分割。（內政部102年10月17日台內地字第1020325003號函）

(4) 本條例第16條第1項第4款規定，農業發展條例中華民國89年1月4日修正（1月26日公布，1月28日施行）施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。共有耕地之分割，應先取得共有人之協議或法院之確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

說明：

- ① 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。
（耕地分割執行要點第5點）




②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：

a.耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。

b.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。（耕地分割執行要點第9點）

③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。（耕地分割執行要點第11點）



④本條例修正施行前之共有耕地，若共有人分別移轉其持分土地於新共有人，並經多次移轉，其共有人數仍維持於該條例修正前人數，雖共有人間持分已有變動，惟基於產權單純化仍得准依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理分割。（內政部89年10月6日台內地字第8913740號函）

⑤本條例修正施行前之共有耕地，若其中一共有人於農業發展條例修正施行後，發生再移轉予二人時（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，僅得依內政部89年7月7日台內地字第8909175號函規定分割，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。（內政部89年9月16日台內地字第8913114號函）

- ⑥ 耕地共有人之一於農業發展條例修正施行後，發生繼承事實，如屬修正前之共有耕地者，仍應先辦理繼承登記，並依農業發展條例第16條第1項第4款分割為單獨所有後，始得主張同條例第1項第3款規定之適用。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。（內政部89年12月29日台內地字第8917570號函）
- ⑦ 有關本條例第16條第1項第4款之立法意旨，分割共有物係為消滅共有關係，是以申請分割後仍維持全體共有人共有之分割情形，應不予准許。但得部分分割單獨所有部分維持共有。（內政部91年2月25日台內地字第0910003153號函、法務部91年1月8日法律字第0090045974號函）
- ⑧ 依本條例第16條第1項第4款辦理共有耕地分割後，部分共有人仍維持共有者，不得再依該條項第4款申請分割。（修正施行前之共有耕地得分割為單獨所有。）（內政部92年3月31日台內地字第920005340號函）

(5) 本條例第16條第1項第5款，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。

說明：

① 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。(耕地分割執行要點第12點)

② 依本條例第16條第1項第5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者，增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼DG。（89年10月24日台內地字第8973790號函）

租佃雙方以分割方式終止租約之作業方式：（內政部90年5月1日台內地字第9072827號函）

A、租佃雙方以分割方式終止租約應由租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記：

a、已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。

b、鄉（鎮、市、區）公所核發之同意終止租約證明書。

c、「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制規定證明書。

d、其他依土地登記規則第34條規定應附之相關文件。

B、地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

(6) 本條例第16條第1項第6款，非農地重劃地區，變更為農水路使用者。

說明：

- ① 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，應先變更為交通用地或水利用地後，始得辦理分割。（耕地分割執行要點第13點）
- ② 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坵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。（耕地分割執行要點第14點）

(7) 本條例第16條第1項第7款，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。並應依農業發展條例施行細則第11條規定辦理。

立法理由：

為避免耕地分割過於零散，影響農業經營，仍不宜放寬○·二五公頃之耕地分割面積限制，依第三條第十一款規定，都市計畫農業區、保護區之田、旱地目土地、非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地及國家公園區內之田、旱地目土地，為「耕地以外之農業用地」，事實上已放寬現行耕地之分割限制。另第七款規定中央主管機關專案核准分割部分，其中土地政策或部分配合國家重大建設之需要，並非農業部門主管權責，惟依原條文規定，皆個案報內政部提供意見再轉由中央主管機關核定，導致機關間職權混淆，為避免爭議及簡政便民，爰將「中央主管機關」修正為「中央目的事業主管機關」。

說明：

①執行土地政策或農業政策包括事項：


本條例第十六條第一項第七款所稱執行土地政策或農業政策者，係指下列事項：


- 一、政府辦理放租或放領。
- 二、政府分配原住民保留地。
- 三、地權調整。
- 四、地籍整理。
- 五、農地重劃區之農水路改善。
- 六、依本條例核定之集村興建農舍。
- 七、其他經中央目的事業主管機關專案核准者。

中央目的事業主管機關為執行本條例第十六條第一項第七款規定事項，得委辦直轄市或縣(市)政府辦理。(農業發展條例施行細則第11條)

② 農業發展條例第16條第1項第7款執行方式，請依下列規定辦理：

- A、依本條例第1項第7款規定申辦耕地分割，屬該條例施行細則第11條第1項第1款至第5款者，因涉及土地政策部分，應直接報請內政部核定，得為分割者，面積不受限制。並副知行政院農業委員會。（內政部92年4月11日台內地字第0920005580號函）
- B、不同所有權人之毗鄰耕地申請依該條例施行細則第11條第1項第3款地權調整所辦理合併分割時，應由各直轄市、縣市政府審核確實符合耕作便利或經營管理需要後，並檢附相關資料報部核辦。（內政部92年8月5日台內地字第0920061584號函）

- 
- ③ 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年6月28日台內地字第8908843號函）
- ④ 本條例施行細則第11條第1項第3款有關地權調整之認定事宜，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之事宜，而有辦理耕地分割之必要者而言。但土地所有權人為耕作上之便利或經營管理上之需要，申請對毗鄰之數宗耕地合併分割者，在其合併分割後之土地宗數並未增加之條件下，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項之規定。（內政部89年7月29日台內地字第8909612號函）



⑤關於集村興建農舍依本條例第16條第1項第7款之規定專案分割時點，宜俟計畫核定後，起造人請領使用執照前，檢附相關資料送行政院農業委員會核定專案分割。（行政院農業委員會92年3月7日農企字第09201158號函）

⑥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。（耕地分割執行要點第14點）

(8) 農業發展條例第十六條第一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。(民國92年2月7日新增農業發展條例第16條第二項)


立法理由：

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。

四、耕地分割案例探討


(一) 試依相關法令規定，下列情形得否辦理共有物分割？

1. A地為甲、乙、丙、丁共有，權利範圍各四分之一，B地為甲單獨所有、C地為乙單獨所有。
2. A地為甲、乙、丙、丁共有，權利範圍各四分之一，B地為戊、己、庚、辛共有，權利範圍亦各四分之一。
3. A地為甲、乙、丙、丁共有，權利範圍各四分之一，B地為甲、乙、丁、戊共有，權利範圍亦各四分之一。
4. A地為甲、乙、丙、丁共有，權利範圍各四分之一，B地為甲、乙、丁、戊共有，權利範圍各四分之一，C地為戊、己、庚、辛共有，權利範圍亦各四分之一。
5. A地為甲、乙、丙、丁共有，權利範圍各四分之一，B地為甲、乙、丁、戊共有，權利範圍各四分之一，C地為甲、乙、戊、己共有，權利範圍亦各四分之一。
6. A地為甲、乙、丙共有，權利範圍各三分之一，B地為甲、乙共有，權利範圍各二分之一。
7. A地為甲、乙、丙共有，權利範圍各三分之一，B地為甲、乙共有，權利範圍各二分之一。其分配結果可否讓A地由甲、乙各取得二分之一，B地由丙單獨取得？



(二)甲、乙、丙共有A耕地一筆，權利範圍各為三分之一，面積7500平方公尺，共有人得否標示分割為三筆，面積各2500平方公尺？

(三)甲、乙、丙於民國100年因買賣取得A共有耕地一筆，權利範圍各為三分之一，面積2000平方公尺，問甲可否與乙、丙協議分割出單獨所有之A地（面積1000平方公尺）而與甲毗鄰之D耕地（面積1500平方公尺）合併為一筆？



(四)甲、乙二人於民國90年因繼承取得A耕地一筆，權利範圍各二分之一，面積3000平方公尺，甲、乙二人會同協議分割為二筆土地分別由甲、乙二人單獨所有但有價值差額，契約書載明「差額無補償」，應否申報贈與稅？


(五) 共有人之一部分應有部分經辦畢查封登記，於該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決，申辦共有土地分割登記時，地政機關如何處理？

(六) 甲於民國88年因買賣取得A耕地一筆，權利範圍全部，面積3000平方公尺，後甲於民國90年將A地出售予乙、丙權利範圍各二分之一，今99年丙死亡由丁、戊繼承權利範圍各四分之一，問100年乙、丁、戊可否將A地分割為三筆土地分別單獨所有？




(七) 耕地上如有違章建築或其他違規使用可否分割，地政機關後續如何處理？

(八) 甲、乙二人於民國88年因繼承取得A耕地一筆，權利範圍各二分之一，面積3000平方公尺，乙於民國92年將其應有部分出賣予丙，可否由甲、丙二人會同協議分割為二筆土地分別由甲、丙二人單獨所有？



(九)甲、乙二人於民國80年承買取得A耕地一筆，權利範圍各二分之一，面積4000平方公尺，乙於民國95年死亡由丙、丁、戊繼承但迄未辦理繼承登記，問可否由甲、丙、丁、戊四人會同協議分割為四筆土地分別由甲、丙、丁、戊四人單獨所有？




(十)不同所有權人之毗鄰耕地面積不相等，
土地宗數未增加得否合併分割？


(十一)基於便利耕地經營之特殊需要，耕地
分割合併，有否次數限制？

(十二) 試說明下列情形得否辦理分割合併或合併分割連件向登記機關申請並核准登記？


- 1、甲有相毗鄰之A、B 耕地二筆，面積分為1000 平方公尺及1500 平方公尺，欲合併分割為二筆。
- 2、甲、乙共有相毗鄰之A、B 耕地二筆，面積分為1000 平方公尺及1500 平方公尺，權利範圍均二分之一，欲合併分割為二筆。
- 3、甲、乙共有相毗鄰之A、B 耕地二筆，A 地面積1000 平方公尺，權利範圍甲、乙均二分之一，B 地面積1500 平方公尺，權利範圍甲三分之一，乙三分之二，欲合併分割為二筆，權利範圍甲、乙均二分之一。
- 4、A、B 耕地二筆，A 地面積1000 平方公尺，權利範圍甲、乙均二分之一，B 地面積1500 平方公尺，權利範圍甲三分之一，乙三分之一，丙三分之一，欲合併分割為A 地面積1000 平方公尺，A-1 地面積1500 平方公尺，權利範圍甲、乙、丙三分之一。
- 5、甲有相毗鄰之A、B 耕地二筆，面積均為3000 平方公尺，欲合併分割為A 地1000 平方公尺及A-1 地號5000 平方公尺二筆，問A-1 地號可否再分割為二筆土地各2500 平方公尺？



(十三)農舍建物申請分割但未申請農舍基地分割，
地政機關應否受理？




(十四)甲、乙、丙三人民國100年共同繼承合買一A地（都市計畫農業區），權利範圍各為三分之一，面積3000平方公尺，得否分割為A、A-1、A-2三筆土地權利範圍各為全部，面積各為1000平方公尺？又同案A地如屬共有耕地時，得否標示分割？




(十五) 已核准之興辦事業如已先徵得農業主管機關之同意於建築完成並領有建築物使用執照，申辦耕地分割及地目變更登記時，是否須再徵求農業主管機關同意？

(十六) 共有物分割得否分割登記完畢後再行改算地價？



(十七)贈與民法第1138條所定繼承人之農業用地免贈與稅，但受贈之日起五年內將受贈之農業用地合併分割後移轉應否補徵贈與稅？


(十八)辦竣農地重劃之耕地辦理合併分割時，應否受「耕地分割執行要點」及相關法令之限制？




(十九)甲所有A、B二筆地號土地臨路面積均有3000平方公尺，試問合併分割後產生①1000平方公尺(低於最小分割面積之經營單元2500平方公尺)及②5000平方公尺可否合併分割？

(二十)甲、乙、丙於民國100年因繼承取得A耕地一筆，權利範圍各為三分之一，面積3000平方公尺，問甲可否與乙、丙協議分割出三筆土地，一筆為甲單獨所有，另二筆甲、乙、丙三人共有仍維持三分之一？

(二一)甲欲將所有權全部之A耕地（面積2100平方公尺）分割出600平方公尺出售予乙，並與乙所有之B耕地合併，問應檢附何種文件申報土地增值稅或贈與稅？




(二二)甲、乙、丙於民國88年因繼承取得A耕地一筆，權利範圍各為三分之一，面積6000平方公尺，今甲、乙、丙協議分割出三筆土地，一筆為甲單獨所有（2000平方公尺），一筆為乙單獨所有（1000平方公尺），另一筆由乙、丙維持共有各二分之一（3000平方公尺），於登記完畢後，問該筆由乙、丙維持共有各二分之一之地號可否再分割為單獨所有？



(二三)甲、乙二人於民國88年因繼承取得A耕地一筆，權利範圍各二分之一，面積3600平方公尺，今某甲訴請裁判分割時因有部分土地應作道路使用，故法院諭示應分割為A地由甲取得全部（面積1200平方公尺），B地由乙取得全部（面積1200平方公尺），C地由甲、乙共有（面積1200平方公尺）權利範圍各二分之一，可否申請登記？


(二四)都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地供農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，是否屬建築法第11條法定空地分割限制之規定？

(二五)共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或其他有關機關依法律囑託禁止處分登記者，共有物分割時登記機關如何處理？




(二六) 法院確定判決所為共有物分割結果有牴觸農業發展條例「依法不應登記者」情形，地政事務所應否受理登記？

(二七) 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，分割後是否仍得數人共有？




(二八)法院確定判決將繼承人應有部分移轉予第三人，形成非繼承關係之新共有人，可否將耕地辦理分割為單獨所有？

(二九)耕地共有權人之一死亡應否先辦理繼承登記後，再辦標示分割及權利分割或連件辦理繼承、標示、權利分割登記？




(三十)土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得否行申請土地標示合併登記？

(三一)甲所有耕地1地號被乙所有耕地2地號部分違規使用建違章農舍，甲欲將被占用部分分割移轉與乙合併，依農業發展條例第16條第1項及耕地分割執行要點第6點，以擴大農場經營規模方式申請分割、移轉、合併得否受理？



(三二) 甲所有農舍基地土地1地號分割出部分土地出售與不同之乙所有權人所有耕地2地號土地，申請合併得否受理？

(三三) 甲所有耕地1地號3000平方公尺與乙所有耕地2地號3000平方公尺合併後並同時分割為A、B二地號以致造成未臨道路之袋地，申請合併分割可否受理？



(三四)耕地1地號面積2500平方公尺之所有權人甲死亡由乙、丙、丁、戊各繼承 $\frac{1}{4}$ ，戊將持分 $\frac{1}{4}$ 出售與丁，試問乙、丙、丁依修正後得否將耕地申請共有物分割？

(三五)修正前耕地1地號面積2500平方公尺，甲、乙、丙、丁各持分 $\frac{1}{4}$ ，修正後甲又將後乙、丙、丁之持分共 $\frac{3}{4}$ 買賣移轉與甲，甲取得連前 $\frac{1}{4}$ 為全部後，甲可否再申請分割？又甲將 $\frac{3}{4}$ 分別移轉與乙、丙、丁各 $\frac{1}{4}$ 即甲、乙、丙、丁四人各 $\frac{1}{4}$ ，可否再申請分割？

五、新修耕地分割執行要點

(一)耕地分割執行要點修正規定1/6

中華民國89年7月19日內政部台內地字第8969684號函

中華民國89年12月13日內政部台內地字第8962386號函

中華民國90年2月9日內政部台內地字第8918595號函

中華民國93年3月30日內政部台內地字 0930069318號令

中華民國93年5月31日內政部台內地字第0930072767號令

中華民國101年11月12日台內地字第1010349333號令

中華民國105年5月6日台內地字第1051303449號令

(一)耕地分割執行要點修正規定2/6

1. 為登記機關執行耕地分割事宜，特訂定本要點。
2. 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。
3. 本要點適用範圍為本條例第三條第十一款規定之耕地。
4. 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。
5. 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。

(一)耕地分割執行要點修正規定3/6

6.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：

- (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。
- (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。

(一)耕地分割執行要點修正規定4/6

7.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。

8.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。

(一)耕地分割執行要點修正規定5/6


- 9.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：
- (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。
- 10.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。
- 11.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。

(一)耕地分割執行要點修正規定6/6


12. 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。
13. 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，應先變更為交通用地或水利用地後，始得辦理分割。
14. 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坵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。

六、耕地分割函釋及判決解析


(一)分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。（最高法院69年臺上字第1831號判決）




(二)共有土地分割，其面積因分割無法除盡，而產生之尾數，因而增減其權利價值者，免由當事人提出移轉現值申報。(內政部71年11月11日台內地字第119534號)




(三)共有土地分割，共有人中有未取得
土地者，其辦理該分割登記應予受
理。(內政部73年9月6日台內地字
第255080號)




(四)原住民保留地中屬農業發展條例所稱之耕地，為輔導原住民設定耕作權及取得所有權，因執行「土地政策」之需要，經中央主管機關專案核准者，得依農業發展條例第十六條第七款規定辦理分割。(內政部89年3月24日台內地字第8905014號)




(五)分割前後價值增減不及一平方公尺，面積卻有增加一平方公尺以上，亦無農業發展條例第十一條及第三十一條規定之適用。(內政部89年6月28日台內地字第8908245號)




(六)兩筆不同所有權人之毗鄰耕地，其土地面積不變，土地宗數未增加之前提下，為其耕作位置互易，向地政機關申請以連件方式同時完成土地合併、分割及共有物分割登記，並無違反農業政策，應准予辦理。(行政院農委會89年7月5日農企字第890134758號、內政部89年8月5日台內地8910043號)




(七)違規使用耕地得先准予分割，惟應
將違規情形報請主管機關處理。
(行政院農業委員會89年7月12日農
企字第890136453號)




(八) 農業發展條例修正施行前之共有人，若其中一人於農業發展條例修正施行後，發生再移轉為共有者，筆數不得超過修正前之共有人數，且新增共有部分不得再分割為單獨所有。(內政部89年8月11日台內地字第8965428號函)




(九)共有人以該法院確定判決書替代
分管契約書，申請農業用地作農
業使用證明書時，亦可受理。(
行政院農業委員會90年8月13日
農企字第900141006號)




(十)共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。(行政院農業委員會92年6月6日農企字第0920132021號)




(十一)耕地三七五租約簽訂時共有四筆，
租佃雙方得就其中一筆耕地辦理
分割登記及終止部分租約。(內
政部94年11月11日台內地字第
0940078859號)




(十二)依農業發展條例第十六條第一項第七款規定，函報專案核准合併分割時，請確實將申請合併分割耕地之實地現場情況應予敘明，並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。(內政部96年2月14日台內地字第0960027815號)



(十三)祭祀公業與承租人間之耕地三七五租約，依農業發展條例以分割耕地終止租約並無土地法第三十四條之一之適用。(內政部98年1月15日台內地字第0970209427號)



(十四)有關依祭祀公業條例第50條第3項登記為派下員分別共有之耕地，得適用農業發展條例89年1月28日修正施行後繼承之耕地或施行前之共有耕地，得申請分割為單獨所有。（內政部100年7月26日內授中辦地1000725092號）



(十五) 農業發展條例第 16 條第 1 項但書第 4 款規定既謂『得』分割為單獨所有，而非『應』分割為單獨所有，解釋上自不能排除受訴法院就共有物之某部分酌定維持共有關係之分割方案。(法務部民國 101 年 9 月 11 日法律字第 10100114660 號)

(十六)農舍核發建造執照後之管理及套繪管制。(農業用地興建農舍辦法12)

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。


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。

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零點二五公頃以上。

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。


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。



(十七)租佃雙方協議以分割耕地方式終止
耕地三七五租約時，分割後之土地
宗數，未超過租佃雙方之人數時，
分割後之部分得維持共有。(內政
部102年10月2日台內地字第
1020305236號函)



(十八)耕地分割之宗數判斷，應以分割當時之共有人持分狀況為判斷準據，分割後土地宗數未超過修正前共有人數得申請分割。（內政部102年10月17日台內地字第1020325003號函）



(十九)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」之特別規定，基於私權自治原則，予以尊重。(內政部102年10月21日台內地字第1020329392號)

(二十)地政機關配合農業用地興建農舍辦法第十二條規定之相關執行事宜：1/7

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：

- 1.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之地政機關辦理註記登記；清冊格式如附件1。

(二十)地政機關配合農業用地興建農舍辦法第十二條規定之相關執行事宜：2/7

2. 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」。

(二十)地政機關配合農業用地興建農舍辦法第十二條規定之相關執行事宜：3/7

3.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。

(二十)地政機關配合農業用地興建農舍辦法第十二條規定之相關執行事宜：4/7

- 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年始得移轉之規定，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(格式如附件2)，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年修正後興建農舍，使用執照核發日期：」登錄內容為「○○年○○月○○日」辦理註記，俾利後續管制事宜。
- 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。

(二十)地政機關配合農業用地興建農舍辦法第十二條規定之相關執行事宜：5/7

- 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。

（內政部102年10月30日內授中辦地字第1026652059號令）

（按：直轄市、縣（市）主管建築機關所送之農舍管制註記清冊，業經本部103年4月10日內授中辦地字第1036650717號令修正統一格式）

(二十)地政機關配合農業用地興建農舍辦法第十二條規定之相關執行事宜：6/7

市 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 農舍管制註記清冊

附件1

農舍起造人、身分證統一編號	農舍坐落地號				提供興建之地號				建造執照核發日期及字號	農業發展條例修正前後核發		興建種類 (請勾選)	
	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	段	小段	地號	面積 (平方公尺)		前	後	個別興建	集村興建

局長 課長 承辦人 年 月 日

(二十)地政機關配合農業用地興建農舍辦法第十二條規定之相關執行事宜：7/7

市 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 農舍管制註記清冊

附件2


農舍起造人、身分證統一編號	農舍門牌	農舍坐落地號				提供興建之地號				使用執照核發日期及字號	農業發展條例修正前後核發		興建種類 (請勾選)		
		段	小段	地號	面積 (平方公尺)	段	小段	地號	面積 (平方公尺)		前	後	個別興建	集村興建	

局長


課長

承辦人


年 月 日



(二一)為已興建農舍之耕地，如符合農業發展條例第16條規定，得辦理分割，惟仍須受同條例第18條第4項規定限制，即農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於農業發展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。
(內政部102年12月06日台內地字第1020360708號)



(二二)有關農業用地興建農舍辦法102年7月1日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，自得依該規定辦理分割，惟仍須受農業發展條例第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，是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。(民國102年12月24日台內營字第1020813101號)



(二三)有關農業用地為共有時，其申請興建農舍處理原則。(行政院農業委員會103年2月14日農水保字第1031865030號令)

(二四)補充解釋土地登記規則第79條有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記及執行事宜(內政部103年4月10日內授中辦地字第1036650717號令)

1、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)八十九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：

(1)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。



(2)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：

- 甲、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」。
- 乙、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」。

六條轉論本各應號他例日該第式
二展移不或，均地其條發。權方
○發得，舍者，有部展核記有記
一業始定農照後所示發照註所註
第農年規建執照之標業執理物開
字實五制興造執舍簿農用辦建上
地落滿管地建用農記『使』辦依
辦為舍之用發使建登為，日申應
中「農轉業核發興之容舍○始
授：建移農後核供舍內農○後時，
內為興同得效於提農料建月○登記
日定地併取生關及上資興○登登
十規用地後修正機號地，地○記理
三月業用正修築地及『農年註辦
十月(三)農落修日建之地『9L』得○託於
年一(有坐例三管落土『取○囑關辦
二令項與展七)舍關代正為用地機部
零號二應發年(市農機以修容業地標
百九第舍業二(將政，年內農，簿
一五條農農零縣，地欄九錄於者記
部○八項年百、冊送項十登舍記登
本二○四九一市清函事八『農登物
修正五第第十法轄具冊記國：』農登物
修六例及八辦法直造清登民期：上地一次建於

3、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。

市 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 農舍管制註記清冊


農舍起造人		農舍門牌	農舍坐落地號		提供興建之地號		建造執照	使用執照	農業發展條例修正前(後)取得土地(請勾選)		興建種類(請勾選)	
姓名	身分證字號		鄉鎮市區/段/小段/地號	面積(平方公尺)	鄉鎮市區/段/小段/地號	面積(平方公尺)	字號	字號	前	後	個別興建	集村興建
							核發日期	核發日期				
							年月日	年月日				
							年月日	年月日				
							年月日	年月日				
							年月日	年月日				
							年月日	年月日				
							年月日	年月日				

承辦人


科(課)長

局(處)長


年 月 日




(二五)已興建農舍之農業用地申請人得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割(內政部103年4月29日台內營字第1030804511號函)(內政部民國105年4月27日台內營字第1050804906號停止適用)



(二六)已興建農舍之耕地，經註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」者，得依農業發展條例（以下簡稱農發條例）第16條規定辦理分割但分割後，其解除套繪管制仍須依農業用地興建農舍辦法第12條規定辦理。(內政部中華民國103年6月23日內授中辦地字第1036651336號)




(二七)已興建農舍之耕地，如符合本條例第16條規定，得辦理分割，惟仍須受本條例第18條第4項規定，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。(行政院農業委員會中華民國103年11月27日農授水保字第1030237929號)




**(二八) 農民團體、農業企業機構及農業試驗
研究機構依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」。(內政部民國104年2月25日內
授中辦地字第1041301703號)**




**(二九)耕地所有人出賣耕地時，承租人
就無租賃關係部分無優先購買權。
(法務部民國104年03月04日法律
字第10403500230號)**




(三十)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，應審認分割後無造成耕地面積細碎或不利農業經營之情形，始得辦理。(內政部中華民國104年4月8日台內地字第1040411767號)




(三一)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。(內政部中華民國104年6月23日台內地字第10404176173號)




(三二) 集村農舍之坐落基地與配合耕地既具密不可分之關連性，應併同處理，故若非位於同一區域，並未符設置休閒農場之條件。(行政院農業委員會民國104年8月20日農水保字第1040222992號)




**(三三) 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，應要求申請人檢附該農舍併同移轉之證明文件，且其承受人亦應符合無自用農舍之要件。
(內政部民國104年12月3日內授中辦地字第1040087728號函)**




(三四) 有關農業發展條例於89年1月4日修正施行前之共有耕地，修法後移轉為單獨所有，則耕地上之共有關係已然消滅，如嗣後再移轉予數人之情形，應屬新成立之共有關係，而為修法後之共有耕地，無前開條例第16條第1項第4款規定之適用。(內政部民國104年12月24日台內地字第1040447459號)




(三五) 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。(內政部民國105年1月21日內授中辦地字第1050004639號函)




(三六)已興建農舍之農業用地，並經法院判決分割確定者，得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割；惟其套繪及解除套繪管制事項，仍應依農業用地興建農舍辦法第十二條第二項至第四項規定辦理。(內政部民國105年4月27日台內營字第1050804906號)



(三七) 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。不因其請求分割之方式為協議分割或裁判分割而有不同。經法院判決變賣共有物，以價金分配予各共有人，其已興建農舍之農業用地似已發生移轉之效力，應有農業發展條例第18條第2項滿5年始得移轉及同條第4項農舍應與其坐落用地併同移轉等規定之適用。(內政部105.4.27台內營字第10508049062號函)



(三八)核釋農業發展條例第十八條第三項後段「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」，無論其分割後之面積有無增減，其申請興建農舍者，得適用該條例八十九年一月四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。(行政院農業委員會民國105年5月26日農水保字第1051859505號)



(三九)耕地之繼承人辦理繼承登記後，又將部分繼受持分相互移轉予繼承人，既已改變原繼承權利關係，為避免造成分割後土地更形細碎，影響農業政策推動，不得依農業發展條例第16條第1項第3款規定，89年1月28日施行後所繼承之耕地再辦理分割。(內政部中華民國106年7月31日台內地字第1060428385號)

THE END

謝謝各位
歡迎指教

