分享~『農地無套繪證明』

目錄

- 案例情境(第3-4頁)
- 農業用地無套繪證明(第5-6頁)
- 89年修正後農業發展條例下之農業用地興建農舍辦法第12條(第7頁)
- 89年農業發展條例修正前臺灣省申請自用農舍補充注意事項之適用函釋(第8-9頁)
- 套繪管制之種類及目的(含農業用地解除套繪)(第10-19頁)

案例情境：

別以為買了二分半農地就可以蓋農舍。高雄美濃羅姓農民廿年前買農地，近日申請興建農舍被打回票，原因是過去可用「未毗鄰農地」合併計算建蔽率，他買下的部分農地，已被前地主「借去蓋房子」，土地謄本註記「套繪管制」，不能再蓋農舍。

民國八十九年農業發展條例修正前，農地不限制土地大小，農舍建蔽率為百分之十。依據「台灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，若是單筆土地用地不足，可使用同一人名下十公里範圍內未毗鄰農地合併計算。農發條例修正實施後，須面積兩分半（零點二五公頃）以上農地才能興建農舍。

高市朱姓農民兩年前花一千三百萬元購買四分農地，今年初向市府建管處請領建築執照，發現遭套繪。農地若無法興建農舍，價格少三成，退休規劃也被打亂。朱說，依買賣合約註記「若被套繪可無條件取消買賣」，但賣家推說錢已花光不願退還，申請調解三次仍無法解決。

(資料來源：https://udn.com/news/story/11319/2800018)

從事農地仲介，買到「套繪」農地不能蓋農舍 求償無門。因為怕有些農地，登記簿謄本記載不全，而在買賣後因已被套繪農舍，而無法興建，而造成損失;買方如造成損失，必然會求償於房仲，房仲如果說，謄本沒有啊！這不是理由，因為房仲是負專業責任。你會申請謄本，為申麼不會申請這個?

定型化契約範本只是參照用，並不具法律效力，但仍建議消費者依行政院消保會通過的契約書範本與業者協商作為契約內容；至於應記載或不得記載事項的條款就具有相當的法律效力，如果消費者與業者所簽訂的定型化契約，有違反應記載或不得記載事項的條款，就可視為無效。(消費者保護法第17條)

如果消費者發現，中央主管機關公告應記載的事項，卻沒有記載在您與業者所簽定的定型化契約中，依法仍然可屬於契約的內容，這些內容是受到法律保障的。(消費者保護法施行細則第15條)

消費者如果遇到業者使用的契約，違反定型化契約應記載或不得記載的事項時，除了可向消保官申訴外，也可依公告事項來主張您的權利。

所以買賣農地如果有超過756坪或是買方有興建的準備(合併)，注意要申請『農業用地無套繪證明』，向公所工務課申請，填具申請書後依下應備文件申請

申請人本人需備以下資料：

(一)土地所有權人身分證正反面影本(加蓋私章)

(二)一個月內之土地登記謄本(正本)

(三)一個月內之地籍圖謄本(正本)

(四)現況照片

無　套　繪　證　明　申　請　書

一、申請人_____座落於新竹縣竹北市_____段_____小段_____地號是否有建築或套繪使用乙案，懇請　貴所惠予辦理核發，實感德便。

二、本人茲檢具下列文件：

□土地所有權人身分證正反面影本（加蓋私章）。

□一個月內之土地登記謄本（正本）。

□一個月內之地籍圖謄本（正本）。

□現況相片

三、本申請書內容，如有虛偽不實，主管機關得依職權撤銷或變更原處分。

此　　致

新竹縣竹北市公所

申請人姓名：	(簽章)	受委託人：	（簽章）
身分證字號：		身分證字號：	
聯絡電話：		聯絡電話：	
通訊地址：		通訊地址：	

（若無委託他人代辦，此欄不必填寫）

註：

一、土地所有權人如係未成年人應由法定代理人代理之，房屋所有權人委託他人申請時應附委託書。

二、 刑法第二百十四條規定：「明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或五百元以下之罰金。」

中　華　民　國　　年　　月　　日

農業用地興建農舍辦法　第 12 條(104.09.04版)

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：

一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

三、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。

內政部 103/7/1台內營字第1030806572號解釋令主旨

有關農業發展條例八十九年修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以十公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於零點二五公頃，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之同意，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。

營建署表示，依據農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第12條第4項規定：「前項第3款農舍坐落該筆農業用地面積大於0.25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。」惟並無規範本條例89年修正前以多筆農業用地興建農舍之情形，考量以多筆農業用地興建農舍申請解除套繪管制不損害農民權益並能促進農地合理利用，且實務上符合解除套繪管制條件之農業用地，常受到其他土地所有權人之阻礙而無法合理利用，爰以前揭部令補充解釋本條例89年修正前，以多筆農業用地興建農舍申請解除套繪，適用本辦法第12條第4項免經其他土地所有權人同意之規定。

套繪管制之種類及目的

- 法定空地套繪管制（屬建築基地一部分）
- 農地提供興建農舍之所有地號套繪管制
- 建築法申請建照套繪管制（許可建築之用地）
- 變更設計套繪管制
- 解除套繪管制
- 畸零地緩徵套繪管制
- 除外情形僅於地籍套繪圖加註，不做實際套繪

法定空地套繪管制（屬建築基地一部分）

法定空地依建築法之規定，故屬建築基地之一部，其留設亦為建築許可之條件，然法定空地留設之目的，係在使建築物便於日照、通風、採光及防火，以增進房屋使用人之舒適、安全及衛生，法定空地之留設及使用之限制，依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，係公法上就土地使用之管制規範，土地受法定空地之套繪管制。（登載建照號碼）

農地提供興建農舍之所有地號套繪管制

按農業用地興建農舍辦法第12條第2項「未經解除套繪管制不得辦理分割」之情形，係指「協議分割」；至於法院之「裁判分割」則不受該規定之限制，此乃類推適用建築基地法定空地分割辦法第6條第2項項規定。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：

一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

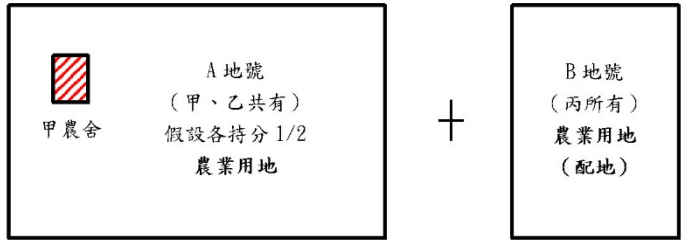
三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上，102年7月1日修正修正發布之農業用地興建農舍辦法第12條第2項、第3項項定有明文。（登載建照號碼）

(農業用地解除套繪申請書參考網站 http://www.ud.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=1578886&ctNode=12015&mp=127010)

已變更為其他用地案件 說明簡圖：

興建農舍當時：

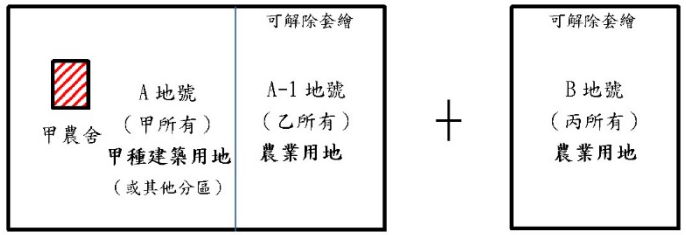
甲以農業用地A、B地號（甲、乙、丙所有）申請興建自用農舍（甲農舍），A、B等2筆地號土地全部套繪管制。



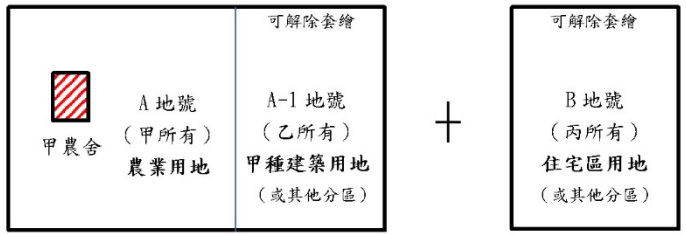
現在：

A地號，甲乙向地政機關辦理分割為A、A-1地號

情況一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。（A地號後變更編定為其他分區土地，如甲建、住宅區等），乙、丙可依「農業用地興建農舍辦法」第12條第3項第1款：「農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。」規定，向本局提出A-1、B地號之解除套繪。



情況二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。（A-1、B地號後變更編定為其他分區土地，如甲建、住宅區等）乙、丙可依「農業用地興建農舍辦法」第12條第3項第2款：「非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。」規定，向本局提出A-1、B地號之解除套繪。



建築法申請建照套繪管制（許可建築之用地）

依建築法規請領建照核准後，於地籍套繪圖上標示擬建造之建物位置，目的為避免重複建照，以達容積率跟建蔽率實體管制，如該建照於期間未建築完成，（縱使建照已過期）仍需由土地所有權人辦理解除套繪，才可以重新申請建照。（登載建照號碼）

變更設計套繪管制

經請領建照核准後，因更改變更原設計，並更改設計核准後依新案蓋過舊案原則，於地籍套繪圖重新套繪（登載建照號碼）

解除套繪管制

農地經申請還原比例，核准部份解除套繪或申請拆除執照已完成拆除作業，雖然於地籍套繪圖可不做繪製登載，然目的可於新案申請前空窗期管制，如期間有程序不符或爭議事件，依拆除申請字號反查。（登載拆除執照號碼）

畸零地緩徵套繪管制

早期道路開闢，因道路工程因而變成畸零地，其需繳納之道路工程受益費暫先辦理緩徵，但於地籍套繪圖登載，於土地所有權人經合併申請建築或辦理土地調整分割時予以課稅。（登載課稅號碼）

除外情形僅於地籍套繪圖加註，不做實際套繪

1、應辦理細部計畫尚未發布實施地區。
2、應辦理市地重劃地區套繪管制。
3、應辦理都市更新地區。
4、應辦理區段徵收地區。
5、禁建地區。
6、都市計畫書規定應辦理整體開發地區。

前開禁限建區域僅為短期限制禁止移轉，地政局僅以圖說解明位置區域並於謄本加以註記，開發完成後及一併塗銷。（不加註也不套繪）謄本註記已有公示之意義。

該土地仍有375租約事實，僅於地籍圖套繪加註管制，以防止權利人之權益受侵害。（加註）

訴訟糾紛案件陳情案，僅於地籍圖套繪加註（例如非法取得土地使用權同意書……等）（加註）

特殊禁限建區域（如斷層帶、行水區、水源保護區、軍事管制範圍限建、航道管制區樓高限制.....等），僅於地籍圖套繪加註。

建築法規實行前已存在之建物，系經測量後編定建物建號及繪製位置圖、測量成果圖及補辦建物第一次登記，於建管單位並無土地套繪管制，但仍為合法建物。或建物系為合法申請建築而來，地方政府於後期才施行做土地套繪管制，拆除或受理申請興建，仍依現實情形加以管制。（地籍套繪圖呈現空白，需多加注意）

報告完畢　感謝聆聽

敬請指教