

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33001
桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：郭建志
電話：03-3322101轉6101
傳真：03-3330807
電子信箱：10005161@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國104年9月3日
發文字號：府都建照字第1040223713號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府104年8月20日召開「都市計畫農業區之共有土地分割後，依農業發展條例第18條第3項規定申請興建農舍時，其土地取得時點認定疑義案」討論會議紀錄如附，請查照。

說明：

- 一、依據本府104年7月30日府農管字第1040199436號函（相關函文：行政院農業委員會水土保持局104年8月10日水保農字第1040229462號函）及本府地政局104年8月13日桃地籍字第1040036277號函辦理。
- 二、有關本市都市計畫農業區內原屬農業發展條例89年1月4日修正施行前取得之共有土地，而於修正施行後分割為單獨所有者，嗣後申請興建農舍時，涉關農業發展條例第18條第3項前段規定之審查事項，請依會議結論辦理。

正本：桃園市建築師公會、桃園市第一地政士公會、本府法務局、本府農業局、本府地政局

副本：本府建築管理處

市長 鄭文燦 出國

副市長 邱太三 代行

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

「都市計畫農業區之共有土地分割後，依農業發展條例第18條第3項規定申請興建農舍時，其土地取得時點認定疑義案」討論會議紀錄

一、時間：104年8月20日（星期四）14時30分

二、地點：本府建築管理處會議室

三、主席：王處長振鴻（本府建築管理處）

四、出席單位及人員：如簽到簿

五、主席致詞：

針對本市都市計畫農業區內原屬農業發展條例89年1月4日修正施行前取得之共有土地，而於修正施行後分割為單獨所有者，得否適用農業發展條例第18條第3項前段規定申請興建自用農舍之法規執行爭議，涉關本府建築管理處審查建築執照之許可要件，為求審慎，提請與會代表討論。

六、問題討論：

• 主席：

有關本市都市計畫農業區內原屬農業發展條例89年1月4日修正施行前取得之共有土地，而於修正施行後分割為單獨所有者，其土地取得時點究應以土地登記簿所有權部登記日期為基準，或以取得不動產物權之原因發生日期為斷，因接獲本市建築師公會、本市第一地政士公會反映農業局及地政局之法律見解不一，為齊一本府審理是類農舍申請案件之執行標準，促各機關之協力與合作，引以一致性之處遇，特邀請法務局、農業局、地政局、本市建築師公會及本市第一地政士公會等單位召開本次會議。感謝各單位代表的參與，並請各位先進就本案研商議題，提供專業意見。

• 農業局：

關於本市共有農地之分割得否適用農業發展條例第 18 條第 3 項後段規定所為判斷，本局悉參據行政院農業委員會水土保持局下列函釋辦理：

- (一)103 年 5 月 7 日水保農字第 1030214815 號函(節錄)：依民法 824 條之 1 規定：「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。」是以共有農業用地分割為單獨所有者，其土地取得時點均採移轉主義，即應自分割效力發生時生效，而不溯及於共有關係發生時，因此，除農業發展條例第 18 條第 3 項後段…明文規定外，其餘非屬農業發展條例修正施行前取得之共有耕地者，經共有物分割，其所有權之取得，均須依民法 824 條之 1 規定辦理。
- (二)102 年 2 月 21 日水保農字第 1021801291 號函(節錄)：按行政院農業委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令核釋「有關『農業發展條例』第十八條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，其土地取得時點除民法第七百五十九條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，係以原因日期認定外，其餘則以登記日期為基準。與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用」爰申請興建農舍農業用地其取得時點認定請依前開號令辦理。…本條例於 92 年 2 月 7 日修正第 3 條第 11 款耕地之定義將「國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經該法主管機關會同有關機關認定屬田、旱地目之土地」改列為「耕地以外之農業用地」..非屬本條例規定之耕地範圍，自難謂為本條例第 18 條第 3 項後段稱修正施行前取得之共有耕地，爰本案土地申請興建農舍，其取得時點請依本會上開令辦理。
- (三)104 年 8 月 10 日水保農字第 1040229462 號函(節錄)：按農業發展條例第 3 條第 11 款規定，耕地係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，而依同條例第 18 條第 3 項後段「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國 89 年 1 月 4 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」，其適用對象僅限前述之法定耕地範圍。……次按中央法規標準法第 18 條前段規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁上所聲請之事項者，適用舊法規。」經查都市計畫農業區田地目土地納屬耕地之規定於農業發展條例第 92 年修正時已廢除，爰申請興建農舍應依現行規定辦理。

(四)104 年 8 月 11 日水保農字第 1041884793 號函(節錄)：無論土地係分割或合併，面積有無增減(農業發展條例 89 年修正施行前之共有耕地分割為單獨所有之樣態除外)，均以申請興建農舍之該筆農業用地土地登記簿所有權部登記日期判斷之。

• 地政局：

本案討論事由，本局前以 104 年 8 月 13 日桃地籍字第 1040036277 號函提供處理意見在案，即共有物之分割方法，若按原共有物之應有部分比例分配，或以原物換算價值後，按其應有部分比例分配，為原物分配。另查，內政部尚無就土地經共有物分割之取得時點為相關函令解釋，惟按「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權」為民法第 824 條之 1 第 1 項所明定。

• 桃園市第一地政士公會：

本案討論事由，本會前以 104 年 8 月 5 日桃第一地公外字第 104080180 號函陳行政院農業委員會水土保持局並副知桃園市政府，本會評析意見略謂，按 89 年 1 月 26 日修正發布之農業發展

條例第 3 條所稱之「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、森林區之農牧用地，或依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地，或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，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經該法主管機關會同有關機關認定屬於前目規定之土地」。該條文復於 92 年 1 月 13 日修正耕地之適用範圍為「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」，至同法第 18 條第 3 項有關「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。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，且無自用農舍而需興建者，亦同。」之規定，則未配合修正。

因此，過去（89 年 1 月 26 日修正發布之農業發展條例第 3 條規定）認定為耕地之都市計畫農業區、保護區之田、旱地目土地，除非法律有修正而排除原規定，否則不能以現在非為耕地而否准農業發展條例第 18 條第 3 項規定之適用。

- 建築管理處：

經調閱 92 年 1 月 13 日修正農業發展條例第 3 條第 11 款所稱「耕地」用語定義，其修正理由為，「加入 WTO 後，糧食生產用地面積可適度縮小，且多年來政府已不再辦理地目等則調整工作，逐漸廢除以田、旱地目別作為土地管制之依據，實有配合刪除本款耕地定義中所列『田、旱地目土地』文字之必要，故將耕地之定義範圍縮小，這些保留為耕地之農牧用地，悉以區域計畫土地使用編定之用地別作為界定耕地之分際，符合辦理土地使用編定之精神；同時，將『依都市計畫法劃定為農業區、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，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經該法主管機關會同有關機關認定屬於前目（指田、旱地目）規定之土地』，改列為『耕地以外之農業用地』。…耕地定義範圍調整修正後，其政策意義為：都市計畫農業區或保護區以及國家公園區內田、旱地目土地，平均面積偏小，性質屬都市發展預定地或須嚴格保護用地，非屬農業用地之管制重點地區，且目前已有完備之都市計畫法、建築法、國家公園法等法規規範；至非都市暫未依法編定之土地，依規定則適用林業用地予以管制，改列為非耕地並歸由森林法來管理。將上述三種土地範圍由農業用地中之『耕地』，改列為農用地中之『耕地以外之農業用地』，並不影響這些田、旱地目土地之變更使用、興建農舍之管理及稅賦優惠，僅是放寬這些土地之分割限制、耕地必須合法使用始得移轉限制及農企法人取得耕地之許可限制而已，但放寬後，一方面可紓解這些範圍內田、旱地目土地之土地所有權人要求變更地目之壓力，另外亦可導引農企業法人取得這些限制較少之土地，兼顧該等法人經營農業生產之需求」。

又，法務部 104 年 7 月 27 日法律決字第 10403509400 號函，針對興建農舍資格審查之農業用地取得時點疑義，亦有「民法第 759 條規定：『因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。』本條意義有二：其一是非由法律行為所生之不動產物權變動，不經登記即發生效力，故無民法第 758 條之適用；其二是依此種方式取得之物權應經登記，始得處分。因此等事由所生物權之變動，或有法律可據，或有國家機關公權力介入，其變動業已發生，存在狀態亦甚明確，已無違物權公示之要求，且登記遲速較無礙交易安全，故不以登記為其生效要件，而於法律所規定之事由發生時，即生物權變動效力。惟對於此等非依法律行為而取得物權之原因事實存在，須負舉證責任（謝在全著，民法

物權論(上), 103年9月修訂六版, 第76頁參照)」之見解, 併請各位與會代表卓酌。

- 桃園市建築師公會：

行政院農業委員會過去對於農業發展條例第18條第3項規定之見解, 多有扞格, 且共有土地分割事項應屬地政機關之專業範疇, 如該部分之執行爭議, 宜由地政機關主政評斷。

- 主席：

本府農業局、地政局, 各分掌農地管理、土地登記相關事務, 該不同機關出於不同專業領域判斷, 就農業發展條例第18條第3項所稱「89年1月4日修正施行前取得農業用地」, 其中共有土地按原持分比例分割為單獨所有之行為, 是否併生取得時點基準之更動, 各有不同之解讀、見解與詮釋, 導致落差。惟農業發展條例第18條第3項所定都市計畫農業區土地, 與非都市計畫劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地(即農業發展條例第3條第11款所稱耕地)相較之共有土地管理方式, 事涉高度農地管理、土地登記法令及技術專業, 復為確保人民權利、維護社會公平正義, 理性面對此事及明確立場, 況就一般社會常情、一般人可以理解之範圍及日常生活經驗以觀, 都市計畫農業區田地目土地與非都市計畫劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地, 屬共用土地按原持分比例分割為單獨所有之情節者, 其土地取得時點之基準採以本府地政局主管法令所為一致性之認定及判斷, 較為合理合情。

七、會議結論：

案經各單位與會代表充分討論, 獲致共識如次：

- (一) 本府建築管理處受理之興建農舍申請案件, 興建農地屬農業發展條例第18條第3項所稱「89年1月4日修正施行前取得農業用地」, 就非屬耕地之共有土地按原持分比例分割為單獨所有

之行為，如有取得時點基準之認定疑義，請本府地政局主政審認。

- (二) 另關申請興建農舍之建造執照案件，會辦農業局審認之情節，以涉關89年1月4日修正施行前取得農業用地之農民身份資格條件項目為原則。
- (三) 依行政程序法第6條規定，相同事項在法律上之評價應屬一致，換言之，相同事務應為相同處理，不得為差異之處理；爰此，基於平等原則，所有相同個案依法應一體公平實施、適用，亦即若有個案逢遇前揭情節者，基於對「平等原則」正確適用及堅持，爾後相同事項均以上述原則援引適用。

八、散會（16時30分）。