

內政部 102.12.27 內授營建管字第 1020813732 號函[建築法函釋]

主旨：為落實執行農業用地興建農舍辦法第 6 條規定 1 案

說明：一、本案前經本部 102 年 11 月 25 日內授營建管字第 1020812195 號函示略以，為利於各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關辦理農舍申請人 5 年內曾否取得個別農舍或集村農舍建造執照之查核，本部營建署已建置「農舍查詢資料」系統（網址：

<http://cpabm.cpami.gov.tw/bmsfunctionWs/preLoginFormAction.do>），於 102 年 10 月初開放各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關查詢其他縣（市）建照資料之使用權限，請各地方主管建築機關查核所報資料正確性，其後續之農舍建照資料（包含縣市政府授權鄉鎮市公所核發之建照資料）仍請務必每日彙整並持續確實登錄於本部營建署全國建築管理資訊系統下之建築執照核發系統，以供全國建築管理資訊系統擷取農舍相關資料彙整於「農舍查詢資料」系統，俾供查詢。

二、本案新竹市政府業以前揭函提供農舍建造執照案件清冊電子檔，惟案據南投縣政府上開函說明二稱，「尚有埔里鎮公所、國姓鄉公所、信義鄉公所及仁愛鄉公所等公所尚未送達本府彙整」，爰請南投縣政府儘速提供該等公所自 97 年 7 月起迄今申請農舍建造執照案件清冊及查核其正確性後送本部營建署；另為避免影響農民申請興建農舍權益，請各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關核發農舍建造執照時，除依本部營建署 102 年 7 月 22 日研商「農業用地興建農舍辦法」第 6 條、第 11 條及第 16 條執行疑義會議結論辦理，及查詢本部營建署建置「農舍查詢資料」系統外，應另發文南投縣政府，就個案查核申請人於該縣轄內 5 年內是否曾取得個別農舍或集村農舍建造執照，以落實執行前揭辦法第 6 條之規定。

內政部 102.12.6 台內營字第 1020812243 號函[第 1 章第 1 條第 3 款]

主旨：有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，其農舍建築面積及總樓地板面積之計算 1 案

說明：一、按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款、第 5 款及第 7 款分別規定：「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺或遮陽板有 1/2 以上為透空，且其深度在 2 公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2 公尺，或雨遮、花臺突出超過 1 公尺者，應自其外緣分別扣除 2 公尺或 1 公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積 1/8 為限，其未達 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。」、「樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第 3 款不計入建築面積之部分。」、「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。」次按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 8 條第 3 項、第 9 條第 2 項第 3 款分別規定：「本辦法所定農舍建築面積為第 3 條、第 10 條與第 11 條第 1 項第 3 款相關法規所稱之基層建築面積；農舍用地面積為法定基層建築面積，且為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和；農業經營用地面積為申請興建農舍之農業用地扣除農舍用地之面積。」、「申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10%，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，

且其面積不得低於該農業用地面積 90%。.....」是有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，均應依本辦法規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地 10%部分）之範圍，至農舍建築面積及總樓地板面積之計算，仍依建築技術規則之規定辦理。

- 二、又查本辦法第 3 條雖訂有農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效前取得農業用地申請興建農舍，於相關土地、建築法令與本辦法就同一事項有重複規定時，得優先適用土地及建築法規定辦理之相關規定，惟本辦法第 8 條第 3 項及第 9 條第 2 項第 3 款有關農舍用地面積「為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和」及「農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10%」等規定，並未與建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款得不計入建築面積、第 5 款樓地板面積及第 7 款總樓地板面積之規定重複，是農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效前取得農業用地申請興建個別農舍時，其外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，仍應依現行農業用地興建農舍辦法規定檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地 10%部分）之範圍。

內政部令 102.12.2 台內營字第 1020812072 號

主旨：有關農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第六條、第十一條及第十六條規定之執行原則，其規定如下，並自即日生效：

說明：一、本辦法第六條所稱「五年內曾取得個別農舍或集村農舍建造執照」之適用對象及起算時點：

- (一) 本辦法第六條規定係依農業發展條例第十八條第一項及第三項等農舍應供自用之立法意旨所定之「許可條件」，應依本辦法一百零二年七月三日修正生效後規定辦理之申請案件(含本辦法修正前已申請但應依修正後規定辦理者)，應按上開規定辦理。
- (二) 本辦法第六條規定之五年內曾取得農舍建造執照之起算時點，應以申請興建農舍案件提出申請之日起算，由直轄市、縣（市）政府依本辦法第二條及第三條規定辦理申請興建農舍資格之核定作業時，查核申請人過去五年內是否曾取得農舍建造執照，惟申請案件屬本辦法第九條第二項第六款情形，係由原申請人於同一筆農業用地及同一棟農舍辦理分期興建，並無違背農舍應供自用之原則，無須適用本辦法第六條規定。

- 二、離島地區申請興建集村農舍之起造人持有土地位於都市計畫保護區者，按本辦法第十一條第一項第二款除外規定，得於第五條第二項禁止興建集村農舍農業用地（即特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地）以外之農業用地申請興建集村農舍：

- (一) 本辦法第五條第二項規定，係基於保護優良農地、區域計畫限制發展地區及都市計畫法劃定保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能之目的，因興建集村農舍對環境敏感地區衝擊影響甚鉅，爰集村興建農舍坐落之農業用地不得位於特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地。
- (二) 本辦法第十一條第一項第二款除外規定，係考量離島地區之特殊性，故離島地區申請興建集村農舍之各起造人持有之農業用地，得不受該款應位於同一鄉（鎮、市、區）或毗鄰之鄉（鎮、市、區）並應位於同一種類之使用分區規定之限制。

- (三) 依本辦法第五條及第十一條第一項第二款規定，離島地區各起造人持有之農業用地位於特定農業區、都市計畫保護區或非都市土地森林區農牧用地，並符合上開使用分區之土地使用管制規定得興建個別農舍者（例如：以都市計畫保護區而言，應就都市計畫發布實施前原有作農業使用及持續實際直接從事農業生產之認定依法從嚴審查，以避免保護區之過度開發），得於第五條第二項禁止興建集村農舍（即特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地）以外之農業用地申請興建集村農舍。
- 三、本辦法第十六條補救措施規定之適用對象及非屬該條規定適用對象者適用新、舊法規原則：
- (一) 本辦法第十六條補救措施規定之適用對象，指於本辦法一百零一年十二月十四日預告前已取得興建農舍資格核定文件者，無論是否涉及本辦法第五條之禁止事項，於向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理。
- (二) 非屬本辦法第十六條規定適用對象，而屬本辦法一百零二年七月三日修正生效前已提出申請興建農舍之案件，其新、舊規定適用應依中央法規標準法第十八條規定辦理，即原則適用新法規，惟舊法規有利於申請人且申請案件未涉及本辦法第五條禁止興建農舍之情形者，得依本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理。
- (三) 有關變更起造人之情形，其屬本辦法一百零二年七月三日修正生效前已申請變更尚未核定資格之案件，其新舊規定適用，比照上述本辦法修正生效前已提出申請案件按中央法規標準法第十八條從新從優原則辦理，其得適用舊規定者，並應依行政院農業委員會九十八年八月十一日農授水保字第○九八一八四二九四三號函示「有關集村興建農舍施工期間，未取得農舍使用執照前，變更起造人之處理原則」辦理；其屬本辦法一百零二年七月三日修正生效後申請變更起造人之案件，應依本辦法第八條第二項規定辦理。
- (四) 至屬依本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理並取得建築執照之案件，如有申請變更設計之情形，應回歸建築法相關規定辦理。

內政部營建署 102.11.28 營署建管字第 1020075132 號函[使管函釋]

主旨：關於貴府函，為已領得使用執照之農舍建築物從事 6 間以上客房數之民宿經營，其使用類組認定及無障礙設施檢討設置之相關事宜 1 案

說明：一、按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 6 條第 1 項前段規定，略以：「建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組規定之檢討項目及檢討標準。」復依 100 年 9 月 1 日本辦法第 2 條第 2 項附表 2（建築物使用類組使用項目舉例）修正說明：「住宅或農舍申請供作民宿使用時，其客房部分如無法獨立區劃分隔者，則屬同一使用單元內變更為多種使用類組之型態，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依本辦法第 6 條規定檢討辦理。」本案所詢農舍申請供作民宿使用之處理方式，請究明個案事實，依上開規定秉權認定核處。

二、又同案另詢旨揭建築物申請變更為 H-1 類組之民宿使用，是否需檢討設置無障礙設施 1 節，查本辦法第 4 條附表 4 所定 H-1 類組「公共建

築物無障礙設施」規定項目之檢討標準為「符合(建築技術規則)建築設計施工編第170條或依身心障礙者權益保障法第57條規定提具替代改善計畫」,及建築技術規則建築設計施工編第170條所定H-1類組既有公共建築物之適用範圍為「1.樓地板面積未達5百平方公尺之下列場所:護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。2.老人福利機構之場所:養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。」是以,本案所稱6間以上客房數之民宿非屬上開既有公共建築物之適用範圍。

行政院農業委員會函 102.11.26 農水保字第 1020229253 號[農委會主管]

主旨:有關已興建農舍之耕地,依農業發展條例第16條規定辦理分割法令適用一案,復請查照。

說明:一、復貴部102年8月28日台內地字第1020294514號函及貴部營建署102年10月11日營署建管字第1020063986號函、102年10月14日管署建管字第1022921044號函。

二、查農業用地興建農舍辦法(以下簡稱本辦法)第12條第3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: . . . 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0.25公頃以上。」,其立法目的在於規範已領有農舍使用執照之農業用地扣除超出規定比例之農業用地面積後,應不小於0.25公頃,以避免原申請興建農舍之農業用地再不當細分,影響農業用地使用管制及農業生產效率,先予敘明。

三、次查農業發展條例(以下簡稱本條例)第16條定有耕地分割之例外規定,爰相關案件如合於本條例第16條得辦理分割之條件者,自得依該規定辦理分割,惟仍須受本條例第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,以上意見供參。

內政部 102.11.25 內授營建管字第 1020812195 號函[建築法函釋]

主旨:為落實執行農業用地興建農舍辦法第6條規定一案

說明:一、本部102年7月1日修正農業用地興建農舍辦法第6條規定:「申請興建農舍之申請人5年內曾取得個別農舍或集村農舍建造執照,且無下列情形之一者,直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關應認不符農業發展條例第18條第1項、第3項所定需興建要件而不予許可興建農舍:一、建造執照已撤銷或失效。二、所興建農舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。」

二、為利於各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關辦理農舍申請人5年內曾否取得個別農舍或集村農舍建造執照之查核,本部營建署102年7月22日研商「農業用地興建農舍辦法」第6條、第11條及第16條執行疑義會議結論一(三)載明:「為利直轄市、縣(市)政府執行本辦法第6條規定,請本署建築管理組洽請資訊室協助,以全國建築管理資訊系統為平台,開放各直轄市、縣(市)政府查詢其他縣(市)建照資料之使用權限,並請各直轄市、縣(市)政府將97年7月3日以後之農舍建照資料(包含縣市政府授權鄉鎮市公所核發之建照資料)儘速建檔並上傳系統,以確實查核申請人之農舍建照申請情形。另直轄市、縣(市)政府得視審查作業需要,請申請人就5年內是否申請農舍建照予以切結。」並經本部營建署102年8月20日營署建管字第1022915855號、102年9月24日營署建管字第1022919405號、

102年10月11日營署建管字第1020066098號及102年10月24日營署建管字第1020070181號函請各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關提供自97年7月起迄今申請農舍建造執照案件(含鄉鎮縣轄市公所)清冊,現已建置「農舍查詢資料」系統(網址:<http://cpabm.cpami.gov.tw/bmsfunctionWs/preLoginFormAction.do>),於102年10月初開放各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關查詢其他縣(市)建照資料之使用權限,並請各地方主管建築機關查核其正確性。

- 三、又查迄今仍有南投縣及新竹市政府未將相關農舍建築執照資料函送本部營建署,鑑於上開資料未能即時提供已影響各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關核發農舍建築執照事宜,請該2縣市政府儘速提供資料;另為避免影響農民申請興建農舍權益,請各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關核發農舍建造執照時,除依本部營建署前揭102年7月22日會議結論辦理,及查詢本部營建署建置「農舍查詢資料」系統外,另發文南投縣及新竹市政府,就個案查核申請人於該2縣市轄內5年內是否曾取得個別農舍或集村農舍建造執照,以落實執行前揭辦法第6條之規定。
- 四、另請各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關除依本部營建署上開102年8月20日等函提供農舍建照資料外,其後續之農舍建照資料(包含縣市政府授權鄉鎮市公所核發之建照資料)仍請務必每日彙整並持續確實登錄於本部營建署全國建築管理資訊系統下之建築執照核發系統,以供全國建築管理資訊系統擷取農舍相關資料彙整於「農舍查詢資料」系統,以供查詢。如有系統登錄事宜,請洽永磐科技股份有限公司客服專線:(02) 87731018。

內政部令 102.9.25 台內營字第 1020809625 號[第 1 章第 4 條之 3]

主旨:開放農業用地准許興建農舍之立意,係以提供經營農業者於該農地上興建兼具有「居住」與「存放農務材料及放置農機具」需求之空間,以便利其農事工作,亦屬農地容許使用之一種。因相關法令規定已明定土地使用之限制,於個別興建農舍及農業設施坐落以外之土地,仍應作農業生產使用,即保有土地原有綠化、保水及貯留滲透雨水能力。考量農業用地非屬一般建築基地,為符合農地農用之政策目的,農業設施依法申請建築執照時,得比照農舍免適用建築技術規則建築設計施工編第四條之三雨水貯集滯洪設施及同編第二百九十八條規定建築基地綠化、建築基地保水等相關規定,並自即日生效。

內政部 102.5.20 內授營建管字第 1020805726 號函[第 5 章 117 條]

主旨:有關農業設施集貨運銷處理室(集貨及包裝場所、冷藏(凍)庫及儲存場所)是否屬供公眾使用建築物或屬特定建築物範圍乙案

說明:一、本部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令修正發布供公眾使用建築物之範圍,其中第 15 點規定,總樓地板面積在 300 平方公尺以上之倉庫,屬供公眾使用之建築物。建築技術規則建築設計施工編第 117 條第 9 款明定,倉庫、批發市場、貨物輸配所等,供其使用樓地板面積之和超過 150 平方公尺者,為特定建築物。另查本部 98 年 9 月 15 日內授營建管字第 0980809248 號函示略以:「依『非都市土地變更為農民團體興建農產品集貨場、冷藏庫使用事業計畫審查作業要點』,申請辦理用地變更編定為特定目的事業用地,興建農產品集貨場,旨在供協助多數農民辦理蔬果集貨運銷使用。其與前開建築技術規則建築設計施工編第 117 條第 9 款規定貨物輸配所之建築物用途使用性質類

似，是供農產品集貨場使用樓地板面積之和超過 150 平方公尺者，應屬特定建築物。」已有明示。

- 二、本案經轉據行政院農業委員會 102 年 4 月 23 日農企字第 1020208682 號函說明略以：「依現行容許辦法規定，於農業用地申請之集貨運銷處理室（集貨及包裝場所、冷藏（凍）庫及儲存場所），係個別農民或產銷班班員為農業生產經營所需，而於農業用地上興建之建築物，以作為農產品集貨或運銷使用，其並非供公眾使用之建築場所。」是依現行「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」於農業用地上申請容許使用之集貨及包裝場所、冷藏（凍）庫及儲存場所，非屬供公眾使用之建築物，亦非為特定建築物。至依「非都市土地變更為農民團體興建農產品集貨場、冷藏庫使用事業計畫審查作業要點」申請用地變更編定為特定目的事業用地作為集貨及包裝場所、冷藏（凍）庫及儲存場所者，因係供多數農民辦理蔬果集貨運銷使用，且其使用性質與倉庫用途類似，是其總樓地板面積面積超過 300 平方公尺者，應屬供公眾使用建築物之範圍。

內政部營建署 102.5.9 營署建管字第 1020023190 號函[第 10 章第 167 條]

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第 10 章執行疑義乙案

- 說明：一、查建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本規則）第 1 條第 19 款規定：「居室：供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間，均稱居室。門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、廁所盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫等不視為居室。…」、第 167 條規定：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。…」、第 167 條之 1 規定：「居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、昇降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。」另建築物無障礙設施設計規範（以下簡稱本規範）202.1 無障礙通路組成規定：「無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。」故 102 年 1 月 1 日以後新建或增建建築物之無障礙昇降設備應依無障礙通路設置規定檢討。
- 二、本規範 202.4 節特別規定之限縮對象為建築基地內獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者，並非本規則第 167 條第 1 項第 1 款之對象皆可適用特別規定，本署亦於 102 年 1 月 14 日營署建管字第 1010084663 號函（如附件）明示在案。
  - 三、另農舍至道路境界線是否需設置無障礙通路乙節，查本規範 202.4 為獨棟或連棟建築物之特別規定，202.4.1 適用對象規定：「建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者。」202.4.2 組成規定：「其地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。」202.4.4 免設置規定：「位於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達 50 公分以上，且地面層須自基地地面提高 50 公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達 10 個住宅單位者，得免設置室外通路。」202.4.5 部分設置規定：「建築基地具 10 個以上、未達 50 個住宅單位者，應至少有 1/10 個住宅單位設置室外通路。其計算如有零數者，應再增加 1 個住宅單位設置室外通路。」故個別興建農舍為單一住宅單位，應無需設置室外通路，惟集村農舍是否需設置室外通路應依上開規定辦理。

內政部營建署 102.4.17 營署建管字第 1020017797 號函[第 1 章第 1 條第 1 款]

主旨：有關新社莊園休閒農場之興辦事業計畫擬申請變更編定為「同區、特定目的事業用地」，得否合併為一宗建築基地乙案

- 說明：一、建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「一宗土地：本法第11條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」另按「休閒農場內坐落於遊客休憩分區之休閒農業設施建築基地未連接建築線，得以農場內符合私設通路寬度之農路連接建築線申請建築，仍須符合前開非都市土地使用管制規則之規定。」，本署98年11月4日營署建管字第0980067970號函示在案。又查本署95年10月20日營署建管字第0952915991號函（如附件）檢送95年10月4日研商行政院農業委員會輔導列入專案輔導休閒農場遊客休憩分區之既有建物補辦建照道路寬度疑義案會議紀錄結論略以：「休閒農場內依法申請核准之休閒農業設施非屬建築技術規則建築設計施工編第117條列舉之特定建築物範圍。」有關休閒農場內特定目的事業用地申請建築執照，其以農路連接至建築線申請建築乙節，請依上開函示及建築技術規則有關法令規定認定辦理。
- 二、休閒農場得設置之休閒農業設施，休閒農業輔導管理辦法第19條定有明文。另查農業發展條例第18條第4項規定：「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」農業用地興建農舍辦法第9條規定：「...已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應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。」有關休閒農場內特定目的事業用地與農牧用地，扣除已領有使用執照之農舍坐落及提供興建農舍之所有農業用地面積，且查明無前開建築技術規則建築設計施工編第1條第1款但書規定為道路、鐵路或永久性空地等分隔之情形，得合併為一宗建築基地，並依其土地使用管制有關建蔽率、容積率及其使用限制分別檢討。

內政部 102.3.8 內授營建管字第 1020801953 號函[使管函釋]

主旨：關於以集村方式興建農舍的社區是否適用公寓大廈管理條例及其設置的公共設施得否約定專用之疑義乙案

- 說明：一、按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」、「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。...」、「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：...四、...其範圍內之土地為全部農舍之建築基地...八、集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施...」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第53條、同條例施行細則第12條第1款及農業用地興建農舍辦法第8條第1項所明定，故集村興建農舍係上開條例第53條所稱其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定。
- 二、又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：...

- 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」為條例第3條第4款、第5款及第7條所明定。
- 三、另查農業用地興建農舍辦法第8條第8款：「集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施如附表。」其附表之設施項目明訂：一、每戶至少一個停車位。二、社區停車場。三、廣場。四、兒童遊憩場。五、閭鄰公園。依上開規定之立法意旨除「每戶至少一個停車位」得由特定住戶專用外，其餘設施均應以能提供集村住戶或訪客所共同使用為原則。

內政部營建署 99.10.7 營署建管字第 0990063914 號函 [建築法函釋]

<102.4.22 納入彙編>

主旨：有關領有農舍使用執照，因基地分割產權移轉，且該配合耕地已變更為其他使用分區，擬申請塗銷農舍部分配合耕地之地籍套繪，另案申請建築執照乙案

- 說明：一、按非屬農舍坐落之配合耕地，若變更為其他使用分區，得依其變更後之土地使用分區管制規定申請建築，不受原農舍之配合耕地套繪之限制，本署 95 年 2 月 8 日營署中城字第 0953500623 號函已有明示。
- 二、案經分別轉據行政院農業委員會 99 年 9 月 15 日農授水保字第 0990157159 號函表示：農業發展條例第 18 條規定：「已申請興建農舍之『農業用地』不得重複申請。」復依農業用地興建農舍辦法第 9 條規定：「都市計畫地區之『農業用地』，直轄市、縣（市）主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示。」以註記列管。本案農業用地經都市計畫變更為其他使用分區（如住宅區），已非屬農業用地，逕為塗銷配合耕地之地籍套繪註記，並另依建築法等相關規定，檢討辦理使用執照變更等事宜，本會無意見。又本部地政司 99 年 8 月 31 日地司（7）發字第 0990003095 號書函說明：「查依本部 90 年 10 月 12 日台內中地字第 9083467 號令釋，直轄市、縣（市）建築主管機關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。是該註記之塗銷亦應由直轄市、縣（市）建築主管機關造具清冊函送土地所在地之地政機關辦理塗銷註記登記，尚不宜由地政機關逕為辦理該註記塗銷登記。」
- 三、是本案領有位於都市計畫內農業區之農舍使用執照，部分配合耕地面積因都市計畫變更為其他使用分區（住宅）且其產權已移轉至第三人，擬申請塗銷農舍部分配合耕地之地籍套繪乙節，得依本部地政司前開書函說明造具清冊函送土地所在地之地政機關辦理塗銷註記登記，至原領有使用執照之農舍有申請建造行為時，應併同檢討其基地範圍之調整變更。

內政部 99.9.21 內授營建管字第 0990807865 號函 [建築法函釋]

<102.7.29 納入彙編>

主旨：有關已興建農舍之農業用地，擬變更原提供該筆興建農舍配合耕地及變更使用執照解除原配合耕地之謄本註記疑義案

說明：案經本部營建署於 99 年 7 月 26 日邀請本部建築技術審議委員會委員、行政院農業委員會及各直轄市、縣（市）政府等有關機關代表召開「研商已興建農舍之農業用地，變更原提供該筆興建農舍配合耕地及變更使用執照解除原配合耕地之謄本註記疑義案」會議，獲致結論以：89 年 1 月 26 日修正後之農業發展條例第 18 條第 4 項始明定：「農舍應與其坐落用地併同



移轉或併同設定抵押權」。爰該條例修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，以 10 公里範圍內之耕地合併申請興建農舍領得使用執照之案件，其配合耕地之移轉，尚無應與農舍及其坐落用地一併移轉之限制；其申請農舍原使用執照內附加註記之配合耕地地號之變更，亦非屬農業用地上申請農舍新建或增建等建造行為，與該條例第 18 條所稱「興建農舍」不同，故該條例修正前原提供興建農舍之配合耕地之檢討，得依該農舍申請興建當時之法令依據及許可條件，以及現行申請變更使用執照程序，以其 10 公里範圍內之耕地檢討辦理，如經檢討得解除後之原配合耕地，仍應依現行農業發展條例規定利用管理。

內政部營建署 93.7.2 營署建管字第 0930041351 號函[建築法函釋]

<102.5.20 納入彙編>

主旨：貴府函為依農業發展條例第十八條第三項規定申請興建農舍之申請人，其戶籍所在地及其農業用地，是否須在同一直轄市、縣（市）內乙案

說明：按農業用地興建農舍辦法第二條規定，依農業發展條例第十八條第三項規定申請興建農舍之申請人應為農民，並符合同辦法第三條第一項第四款及第五款規定，本案依農業發展條例第十八條第三項規定申請興建農舍之申請人資格，依上開規定，並無同辦法第三條第一項第二款有關申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內之限制。