

民眾申請興建農舍資格 Q&A

一、請問申請興建農舍有何資格限制？

答：

- (一)申請人需年滿 20 歲。
- (二)申請人需於新竹市設籍滿 2 年，並持有所申請之土地 2 年。
- (三)申請人未曾申請農舍，所申請土地亦未曾申請農舍。

二、請問申請興建農舍應準備什麼文件？

答：申請興建農舍應準備以下項目

- (一)新竹市興建農舍之申請人資格條件審查申請書
- (二)農民健康保險或全民健康保險第三類之投保證明(申請日期 1 個月內)
- (三)農業生產相關佐證資料【含收購農(林、漁、畜)產品收據及切結書】(申請日期前二年至今)
- (四)戶籍謄本(申請日期 1 個月內)
- (五)土地登記謄本(都市計畫範圍者請檢附使用分區證明)(申請日期 3 個月內)
- (六)稅捐稽徵單位開具申請人之財產歸戶查詢清單(申請日期 3 個月內)
- (七)前揭申請人財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本
- (八)申請人切結無自用農舍文件
- (九)新竹市興建農舍經營計畫書

請將申請書寄到新竹市中正路 120 號，收件人：「新竹市政府產業發展處」即可。

規費每件 5,000 元

四、我沒有農保及全民健保第三類保險被保險人資格，可否申請興建農舍？

答：沒有農保及全民健保第三類保險被保險人資格，實際從事農業生產者，亦可檢附農業生產相關佐證資料，經審查合格者，亦可興建農舍。

農業生產佐證資料，係指檢附下列證明文件之一，且為申請日往前至少二年內每年之農業生產佐證資料：

- (一)領取農業天然災害救助之證明文件。
- (二)領取調整耕地制度活化農地計畫轉(契)作補貼之證明文件(不含休耕給付)
- (三)繳售公糧稻穀之證明文件。
- (四)接受農政相關補助計畫之證明文件(不含人力培訓類)。
- (五)銷售自產農產品相關證明文件或單據：最低額度以每 0.1 公頃農產品銷售每年新台幣

30,600 元為基數，再依申請農業用地之面積倍數比例調整。

(六)農產品通過有機、產銷履歷或優良農產品驗證，或取得產地證明標章等有效期間內之證明文件。

五、我的農地是民國 89 年 1 月 28 日前取得的土地，但戶籍不在新竹市，可不可以申請興建農舍？

答：農業發展條例 89 年 1 月 28 日前取得的農地，申請興建農舍，須符合農業用地興建農舍辦法第 2 條規定；但戶籍是否在新竹市，尚無相關規定。

五、申請興建農舍時，土地取得時間應滿 2 年，取得時間如何計算？

答：行政院農業委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令：農業發展條例第 18 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 759 條規定因繼承、強制執行、徵收、法院判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，係以原因發生日期認定外，其餘以登記日期為基準。

六、我的農地是民國 89 年 1 月 28 日前取得的土地，但沒有達到 0.25 公頃，可否申請興建農舍？

答：農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正施行前的農地，如果所有權人沒有農舍，可申請興建，不受 0.25 公頃的限制；但其農舍興建面積應超過 45 平方公尺以上；農業用地面積應持有 450 平方公尺以上。

七、我的農地剛取得，可否申請興建農舍？

答：土地取得滿 2 年、面積達 0.25 公頃以上及在本市設籍滿 2 年才可申請。

八、我有一筆共有農地是農業發展條例修正施行（89 年 1 月 28 日）後取得，已滿 2 年，請問分割後可否申請興建農舍？

答：依據行政院農業委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令規定：應以分割後登記謄本所有權部登記日期為準，並須符合取得滿 2 年及土地面積須達 0.25 公頃規定。

九、農地共有該如何申請農舍興建？

答：農地共有欲申請農舍興建應符合下列條件：

- 1、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法與農舍資格條件。
- 2、應取得全部共有人之同意，並訂有分管契約。
- 3、其可興建面積以申請人應有部分之面積計算，須興建於所分管土地範圍內。
- 4、申請之該筆農業用地係農業發展條例 89 年 1 月 21 日修正施行後取者，其面積應超過 0.25

公頃，惟申請人應有部分之面積雖未達 0.25 公頃者，仍得依本原則辦理，但其持有面積應大於 450 平方公尺以上，興建面積不得小於 45 平方公尺。

十、我有一筆繼承取得之農地，原父親的土地係農業發展條例修正施行前取得，可否依據農業發展條例修正施行前取得農地之規定申請興建農舍？

答：民法第 1147 條明定：「繼承，因被繼承人死亡而開始」；故因繼承而取得農業用地者，不待登記即已生效，並應以「被繼承人死亡日期」，為認定時點之基準。倘被繼承人死亡日期係農業發展條例 89 年 1 月 28 日後者，應依「農業用地興建農舍辦法」第 3 條第 1 項第 2 款所定土地取得應滿 2 年且面積達 0.25 公頃始得興建農舍。

十一、農業發展條例修正施行前取得之共有農業用地，於條例修正施行後辦理分割，得否依分割後面積申請興建農舍？

答：農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正施行前取得之共有耕地，於條例修正施行後辦理分割，如無自用農舍而需興建者，得依規定申請興建農舍。非屬耕地者，應符合行政院農業委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令規定以所有權部登記日期為準滿 2 年及土地面積須達 0.25 公頃規定。

十二、我的農地是農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正施行後取得，因徵收致面積未達 0.25 公頃，可否依徵收後剩餘面積申請興建農舍？

答：政府辦理公共設施需要而徵收土地，已依土地徵收條例補償規定，給予原地主徵收補償金，故無農業用地興建農舍辦法第 3 條第 3 項、第 4 項之適用，因此申請興建農舍須符合農業用地興建農法辦法第 3 條第 1 項之規定方得辦理；倘徵收後面積未達 0.25 公頃不得申請興建農舍。

十三、祭祀公業管理人可否申請興建農舍？

答：公司、農會組織、財團法人祭祀公業、地上權人及土地承租人因與農業發展條例第 18 條之「農民」及「農業用地所有權人」不符，故不得申請興建農舍。

十四、農業設施已取得使用執照，已作為居家使用，得否變更改用途，申請變更為「農舍」？

答：依據農業發展條例第 8 條之 1 及第 18 條規定，農業設施及農舍，兩者申請之要件及管制規定並不相同，故無法將農業設施逕為申請變更為農舍。

十五、二所有權人相毗鄰之 2 筆土地辦理合併後得否申請興建農舍？

答：2 人分別持有之農地辦理合併為單筆共有農地，應符合行政院農業委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令規定以所有權部登記日期為準滿 2 年及土地面積須達 0.25 公頃

規定，始得申請興建農舍。

十六、農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正施行後，共有持分之農業用地且面積達 0.25 公頃者，應如何申請興建農舍？

答：共同持有持分之農業用地所有權人，得由共有人之一申請興建農舍或由共有人共同申請興建農舍 1 戶，且申請人資格條件應符合「農業用地興建農舍辦法」第 3 條規定。以共有人之一申請興建農舍者，除符合前面規定外，應檢附其他共有人同意書、分管契約，其可興建面積以其持分面積計算，並需興建在所分管土地範圍內。

十七、農舍興建完成後，多久可辦理移轉？

答：在自有農業用地興建或參加集村興建之農舍，應滿 5 年始得移轉，其起算日以使用執照核發之日期為基準，但繼承、拍賣不受 5 年始得移轉之限制。

十八、林業用地或水利用地變更為農牧用地後，可否馬上申請農舍？

答：非屬可申請農舍之用地或申請農舍管制較嚴格之用地辦理使用地變更為農牧用地，其土地取得時點應依據所有權部完成登記之日期為準。

十九、那些用地不可興建農舍？

答：依據 102 年 7 月 1 日公告之「農業用地興建農舍辦法」規定：不得興建農舍之區位及用地如下：1.非都市土地工業區或河川區。2.水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。3.森林區養殖用地。

二十、我原有的農舍已移轉他人，可否再興建農舍？

答：「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五年內曾取得個別農舍或集村農舍建造執照，如非屬「1.建造執照已撤銷或失效。2.所興建農舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。」之情形，不予許可興建農舍。

二十一、我的農地是農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正施行前取得，徵收後可否申請興建農舍？

答：農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正施行前取得的農用地，有下列情形者，得申請興建農舍？（一）依法被徵收之農業用地。但經核准全部或部分發給抵價地者，不適用之。（二）依法為得徵收之土地，經土地所有權人自願以協議價購方式讓售與需地機關。前開土地所有權人申請興建農舍，以自完成徵收所有權登記後三十日起或完成讓售移轉登記之日起三年內於同一直轄市、縣（市）內取得農業用地並提出申請者為限，其申請面積並不得超過原被徵收或讓售土地之面積。

發布單位：新竹市政府農林畜牧科