

耕地分割及執行

內政部地政司
視察：林玲女



壹、耕地自由買賣

貳、耕地分割規定

參、耕地分割實務

肆、分析說明

伍、結論

壹、耕地自由買賣

- 一、法令依據：
- 96年1月10日公布修正農業發展條例第31條規定：
- 耕地之使用及違規處罰，應依據區域計畫相關法令規定；其所有權之移轉登記依據土地法及民法之規定辦理。



壹、耕地自由買賣

二、實務執行：

- 1、農業發展條例修正後(96.1.10)，違規使用之耕地，得不用檢附「農業用地作農業使用證明書」，辦理移轉登記。
- 2、如需辦理免稅優惠，仍需檢附「農業用地作農業使用證明書」，俾稅捐機關審查減免稅額。

貳、耕地分割規定

- 耕地分割執行要點第2點：

依農業發展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。

貳、耕地分割規定

一、農業發展條例第16條規定：

(一) 每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

一、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。

二、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。

貳、耕地分割規定

- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。



貳、耕地分割規定



- 六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 七、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。



貳、耕地分割規定

- (二)農發條例施行細則第11條：
- 所稱執行土地政策及農業政策：
 - (1) 政府辦理放租或放領。(內政部)
 - (2) 政府分配原住民保留地。(原委會)
 - (3) 地權調整。(內政部)
 - (4) 地籍管理。(內政部)
 - (5) 農地重劃區之農水路改善。(內政部)
 - (6) 依本條例核定集村新建農舍。(農委會)
 - (7) 其他經中央主管機關專案核准者。

貳、耕地分割規定

(三)、土地登記規則：

1. 第87條：一宗土地之部份已設定地上權、永佃權、地役權或典權者，於辦理分割登記時，應由所有權人會同地上權人、永佃權人、地役權人或典權人先申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

貳、耕地分割規定

土地登記規則：

2. 第105條：共有耕地分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限（即須連件辦理方式）
3. 第107條：分別共有土地，部分共有人就其應有部分設有抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗耕地上。但經先徵得抵押權人同意，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之地上。

貳、耕地分割規定

土地登記規則：

- 4. 第90條：設定有他項權利之土地（包含耕地）申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。

貳、耕地分割規定

(四)地籍測量實施規則：第224、225及225-1條—

1. 第224條--合併—應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限。
2. 第225條—界址調整--應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限。
3. 第225-1條—所稱之使用性質於都市土地係指使用分區，於非都市土地係指編訂之使用地類別。

叁、耕地分割實務

適用範圍：

- 一、 耕地分割執行要點適用範圍為本條例第三條第十一款規定之耕地。
- 二、 限於農業發展條例第3條第11款所稱之耕地，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。

叁、耕地分割實務

問題：耕地以外土地之分割之問題疑義

答：

- 一、耕地以外之農業用地辦理分割，無農業發展條例第16條之適用。（本部90年4月24日台內地字第9006433號函）
- 二、林業用地之分割，目前計有台北縣等11縣市，對其轄區內林業用地面積，依土地法第31條及土地法施行細則第21條規定，報經本部核准，限制最小分割面積為0.1公頃，並禁止其再分割。

叁、耕地分割實務

依據行政院農業委員會93年11月1日農企字第0930151575號函函釋：查農業發展條例第16條係規範耕地分割之相關規定，**其非屬耕地範圍者，自不適用**。本案申請依農業發展條例第16條第1項第4款、第7款及同條例施行細則第11條規定辦理地權調整合併分割之土地，**其中一筆既為建地**，自不符合上開條文規定。

叁、耕地分割實務

- 本部91年4月26日台內地字第0910070765號令規定：關於89年1月26日農業發展條例修正公布前已興建農舍，其坐落為非屬耕地之農業用地申辦土地分割案，直轄市或縣（市）政府除依土地法第31條為最小面積單位之規定並禁止其再分割者外，自應依地籍測量實施規則相關規定辦理土地分割；至該農業用地之管制，應請參照農業用地興建農舍辦法第9條規定辦理。

叁、耕地分割實務

- **農舍建物分割**：農舍分割應與基地併同考量，且需受現行農業發展條例第十六條有關耕地分割之限制，不宜單獨辦理建物分割。（90.3.16台內地字第9004878號函）

叁、耕地分割實務

- 內政部89年6月28日台內地字第8908843號函
- 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耕，經協議分別取得其現耕地部分所有權者，得准予分割。

叁、耕地分割實務

- **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1編第5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。（內政部89年7月29日台 內地字第 8909612號函）

叁、耕地分割實務

- 關於兩筆不同所有權人之毗鄰耕地，其各擁有的毗鄰耕地面積不相等，今擬在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，因其係為節省勞力管理耕作方便，而作耕地位置互易，並無違反農業政策，應准予辦理。(內政部89年8月15日台內地字第8910043號函)

叁、耕地分割實務

有關地權調整之辦理程序

一、本部92年8月5日台內地字第0920061584號函

二、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。所謂符合耕作上之便利或經營管理上之需要，係指原地界不相毗鄰，經合併分割後土地集中相互毗鄰；或土地地界曲折，耕作不便，經合併分割後土地界址，確達截彎取直且明顯耕作便利；或部分共有人相同之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人分得所有部分集中，明顯達耕作便利者。

叁、耕地分割實務

有關地權調整之辦理程序

三、檢附分割前及分割後之地籍圖對照表，並列出分割後各所有權人分配之位置。

四、檢附分割前及分割後之面積及土地價值對照表，如為共有耕地並應計算分割前個別持分面積及分割後取得之面積對照表。

五、其他如有特殊情形，可能導致耕地細分之疑慮或其他事項者，請予敘明分析。

叁、耕地分割實務

- 有關地權調整之辦理程序：配合96年1月10日修正發布之農業發展條例第31條及第39條規定，合併分割前後面積如有增減，應檢附農業用地作農業使用證明書之規定，應不再予適用。
- (內政部96年2月27日台內地字第0960032761號函)

叁、耕地分割實務

耕地申請土地複丈及界址調整處理方式

- 一、依據本部95年9月27日台內地字第0950153800號函規定，不同所有權人之毗鄰耕地應依農業發展條例第16條第1項第7款規定辦理。
- 二、擬辦界址調整之2筆耕地，土地界址無「確達截彎取直且明顯耕作便利」情事，反而形成地界曲折，增加界址點，自非法所許。

叁、耕地分割實務

(二)分割原則：

一、農業發展條例第16條規定：每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。

二、耕地之分割，其分割後每人所有每宗耕地面積應在0.25公頃以上。

(立法理由)：

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0.25公頃為每宗耕地不得分割之指標。。

叁、耕地分割實務

以部分耕地抵繳遺產稅之處理：

依據行政院農業委員會89年11月28日農企字第0890159180號函及內政部89年12月15日台內地字第8917176號函：遺產稅既非因耕地而來，似不宜適用農業發展條例相關分割之規定。

結論：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，不得適用農業發展條例相關規定辦理分割。

叁、耕地分割實務

(二)農發第16條第1項第1款前段辦理規定：

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。(需連件辦理移轉)

耕地分割執行要點規定：

- (1) 耕地分割執行要點第7點、**因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者**，係指因買賣、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者。(此情形不須依第16條第1項第7款辦理)

叁、耕地分割實務

- (二)農發第16條第1項第1款後段辦理規定：
- 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。
- 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，得申請先分割後合併或先合併後分割，並均應併案辦理，土地宗數不得增加；其分割合併後耕地位次變更者，亦同。
- 依前項規定再辦理分割者，其土地總宗數不得超過第一次合併分割前之宗數。

叁、耕地分割實務

- (二)農發第16條第1項第1款後段辦理規定：

- 依前二項辦理合併分割後，如有任一宗耕地面積達○·五公頃以上者（含），不得再依本條例第十六條規定辦理耕地分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。

叁、耕地分割實務

- (二)農發第16條第1項第1款辦理規定：

- 執行農業發展條例第16條第1項第1款合併分割之規定時，分割合併後土地宗數不得增加，無申辦次數之限制—

1. 該條之立法意旨，前段乃基於擴大農場經營規模需要。
2. 如符合該立法意旨，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)

叁、耕地分割實務

(三)農發第16條第1項第1款辦理程序：

(3)耕地分割執行要點第9點：

1. 應符合地籍測量實施規則第224條規定之要件。
2. 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。
3. 地政事務所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之規定辦理，並應與承受人之土地合併，始得辦理登記。

叁、耕地分割實務

- (三)農發第16條第1項第1款辦理程序：
- 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，併案向地政事務所申辦。

叁、耕地分割實務

- (三)農發第16條第1項第1款辦理程序：
- 依農業發展條例第16條第1項第1款前段辦理耕地分割、移轉及合併，如有贈與情事需申報贈與稅者，由申請人依「土地分割複丈結果通知書所列地號面積」向國稅稽徵機關辦理申報(內政部92年3月11日台內地字第0920004395號函)

叁、耕地分割實務

(四)農發第16條第1項第2款辦理方式：

農發規定：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。

分割要點：係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，如為共有分管者，得依共有人之分管協議書，分割為單獨所有或維持共有；其分割為單獨所有者，其分割後土地宗數不得超過共有人人數，並應併案辦理。

叁、耕地分割實務

(四)農發第16條第1項第2款辦理方式：

1. 需用土地人興辦公益事業，於申請徵收前已與所有權人協議價購取得，而所需土地為耕地之一部分，且未達0.25公頃者，先申請辦理假分割後申辦變更編定、分割及移轉登記（內政部89年9月6日台內地字第8961696號函）
2. 依農業發展條例第16條第1項第2款規定申辦耕地分割係指經法定程序辦理土地使用變更，始得分割，容許使用方式非屬之（內政部90年7月2日台內地字第9009661號函）

叁、耕地分割實務

(五)農發第16條第1項第3款辦理方式：

1. 本條例修正施行後始成為共有之耕地，其新共有事實係成立於農業發展條例修正後，自不得分割為單獨所有，嗣後此共有人中部分共有人如有發生繼承情事，不得依農業發展條例第16條第1項第3款辦理分割。
2. 惟農業發展條例修正後取得之共有耕地，如符合農業發展條例第16條第1項每宗耕地分割後每人所有面積已達0.25公頃者，則不受上開限制。

叁、耕地分割實務

- (五)農發第16條第1項第3款辦理方式：

- 未依農業發展條例第16條第1項第3款申請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—

理由：原繼承人既未主張分割為單獨所有，部分共有人復將繼受持分移轉他人，其關係屬農業發展條例修正施行後之共有關係，自不得援引該條例第16條第1項第3款之規定辦理分割。（依據行政院農會委員會91年7月26日農企字第0910140447號及94年8月15日農企字第0940141316號函辦理）

叁、耕地分割實務

(六)農發第16條第1項第4款辦理方式：

本條例中華民國89年1月28日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。

1. 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。
2. 應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。
3. 其分割後之耕地不得有全體繼承人維持共有之情形。

叁、耕地分割實務

(六)農發第16條第1項第4款辦理方式：

1. 依農業發展條例第16條第1項第3款及第4款規定申辦分割得連件受理--共有物分割係屬處分行為，故於實務執行時，因發生繼承情事之共有人之一業已死亡，無從會同依該條例第16條第1項第4款辦理分割，是以其繼承人應先完成繼承登記，再會同依該條例第16條第1項第4款及第3款規定辦理分割；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。

叁、耕地分割實務

(六)農發第16條第1項第4款辦理方式：

2. 共有耕地依農業發展條例第16條第1項第4款辦理分割，其分割後之耕地不得有全體共有人維持共有之情形，惟如遇有具體個案涉訟者，自以法院之確定判決為準。

3. 依農業發展條例第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——部分共有人於分割共有物時仍願維持其共有關係，該共有關係乃係消滅原共有關係所成立之新共有關係

叁、耕地分割實務

- (六)農發第16條第1項第4款辦理方式：
- 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，其分割後，土地宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。

叁、耕地分割實務

- (六)農發第16條第1項第4款辦理方式：
- 關於農業發展條例修正施行前之共有土地，若其中一共有人於農業發展條例修正施行後，移轉予另一人時（共有人未增加），辦理分割疑義乙節——
共有人數維持於該條例修正前共有人數之原則下，得准予依該條例規定辦理分割。

叁、耕地分割實務

- (六)農發第16條第1項第4款辦理方式：
- 關於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，發生再移轉予二人時（共有人數已增加），辦理分割疑義乙節，---共有人之一於農業發展條例修正施行後發生再移轉為共有者，除其分割後每人所有每宗耕地面積在0.25公頃以上者外，僅得依本部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。

叁、耕地分割實務

- (六)農發第16條第1項第4款辦理方式：
- 關於農業發展條例修正施行前之共有人，若其中數共有人於農業發展條例修正施行後，發生再移轉予一人時（共有人數減少），辦理分割疑義——因其並未違反本部89年7月7日台內地字第8909175號函規定意旨，自得依該規定辦理。

叁、耕地分割實務

- (六)農發第16條第1項第4款辦理方式：
- 農業發展條例第16條第1項第4款之共有耕地，於修正後共有人分別1次或多次移轉其持分，其共有人數不變，而其持分雖已變動，得申辦分割—土地原屬農業發展條例修正施行前之共有耕地，得依前開規定辦理分割。

叁、耕地分割實務

- (六)農發第16條第1項第4款辦理方式：
- 關於共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數仍不得超過共有人人數--查92年2月7日修正之農業發展條例第16條第2項規定『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。』
- 法律位階，至其立法意旨係為避免耕地遭共有人任意分割，產生細碎分割而影響農業之合理經營。
- 如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數之基本原則

叁、耕地分割實務

(七)農發第16條第1項第5款辦理方式：

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。

1. 其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。

2. 程序：依內政部90年5月1日台(90)內地字第9072827號函釋規定辦理。



叁、耕地分割實務

• (七)農發第16條第1項第5款辦理方式：

- 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。其登記規費之計徵，依土地法、土地登記規則及土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定等規定辦理：
 - 1. 已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉 協議書」。
 - 2. 鄉（鎮、市、區）公所核發之同意終止租約證明書。
 - 3. 「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。（農業發展條例第31條及第39條業於96年1月10日修正）
 - 4. 其他依土地登記規則第34條規定應附之相關文件。

叁、耕地分割實務

- (七)農發第16條第1項第5款辦理方式：
- 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。
- 鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記後，應即囑託地政事務所辦理註銷租約登記，並通知租佃雙方。

叁、耕地分割實務

(八)農發第16條第1項第6款辦理方式：

農發規定：非農地重劃地區，變更為農水路使用者。

所稱非農地重劃地區，變更為農水路使用者，應先變更為道路用地或水利用地後，始得辦理分割。

叁、耕地分割實務

- (九)辦竣農地重劃之耕地
- 已辦竣農地重劃之耕地，不受農地重劃條例施行細則第34條有關最小坵塊土地短邊10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。

叁、耕地分割實務

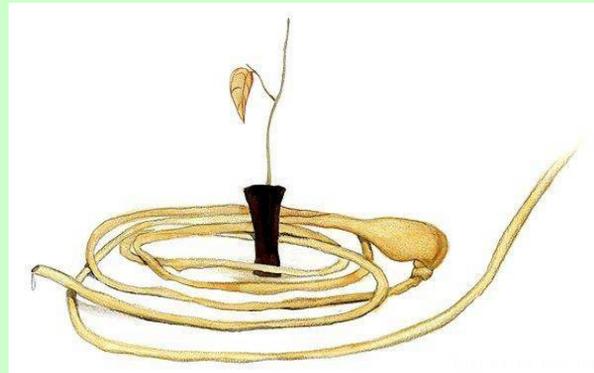
- (十)農舍以外配合用地
 - 1.按『都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地，係為農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，應**非建築法第11條所稱之法定空地**，應無「**建築基地法定空地分割辦法**」之適用。』
 - 2.依建管機關所附**農舍管制註記清冊**，已明列農舍坐落地號、面積及提供興建之土地地號、面積，且得參照使用執照與地籍套繪圖，足供地政機關辦理耕地分割合併所需資料，應無……所稱**辦理解除建蔽率管制套繪證明文件**之必要，且該文件亦不符建築法規定。

(十一)農舍坐落用地

- 農業發展條例第18條第4項「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押」，所稱「坐落用地」，指農舍所坐落之該筆土地。非指集村興建農舍之坐落用地。

肆、分析說明

- 一、原則分割後每人所有每宗耕地面積應在0.25公頃以上，符合辦理農地重劃標準坵塊之面積規定，但市區或其邊緣土地面積在0.5公頃以上，符合者已很少。只有在山區或林班地解編或放領土地尚有符合者。



二、依本條例第16條第1項第3款及第4款規定申請分割之耕地，經調查統計，符合上述得分割之條件，而申請分割為單獨所有之比數占95%以上。是以基於繼承原因得辦理耕地分割之規定，係導致耕地無限制細分之主因。



肆、結論

- 一、96.1.10，立法委員主動提案修正農業發展條例第31條，放寬違規使用之耕地，得不用檢附「農業用地作農業使用證明書」，辦理移轉登記。則農地農用政策，無法落實。



依據92年2月7日修正之耕地範圍，已縮小在「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」之範圍，這些保留為耕地之農牧用地，以90年底土地使用編定之資料顯示，符合修正後「耕地」定義之面積約為76萬公頃。而違規使用之耕地如無法有效管理，實際合法使用之耕地面積，必定低於76萬公頃甚多。農政單位似應深思此問題，並採取因應措施。



THE END

