

## 合併文章：非農民不得興建農舍，但可以購買農舍(二)

生成時間：2025-08-14 19:02:16

相關關鍵詞：農業用地，農業用地興建農舍辦法，農業發展條例，農民，農舍，農舍移轉，違規農舍

## 非農民不得興建農舍，但可以購買農舍(二), 許文昌老師

文章編號：409253

發布日期：2017/06/22

關鍵詞：農民，農舍，農舍移轉，農業用地，違規農舍

### ## 文章資訊

- 文章編號：409253
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/06/22
- 關鍵詞：農民、農舍、農舍移轉、農業用地、違規農舍
- 爬取時間：2025-02-02 20:24:04
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409253)

### ## 內文

接續上一篇...

- (二) 農舍移轉之限制：
    1. 農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。
    2. 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權
- 由此可知，非農民可以購買農舍，農舍買賣市場仍相當熱絡。

• (三) 違規農舍之處罰：興建農舍之農業用地，僅十分之一可蓋建物，其餘十分之九必須實際務農。準此，違規農舍最常見情形有增建建物、填土造景、鋪設水泥等，而作豪宅或土雞城之用。倘有上開違規農舍，直轄市、縣(市)政府應依區域計畫法第21條及第22條處理。亦即：

1. 違反非都市土地管制使用土地者，由該管直轄市、縣(市)政府處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。

2. 前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

3. 違反規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 非農民不得興建農舍，但可以購買農舍(一), 許文昌老師

文章編號: 409252

發布日期: 2017/06/15

關鍵詞: 農民, 農舍, 農業發展條例, 農業用地興建農舍辦法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409252

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/06/15

- 關鍵詞: 農民、農舍、農業發展條例、農業用地興建農舍辦法

- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:03

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409252>)

## ## 內文

最近，宜蘭縣政府拆除礁溪鄉一棟三層樓高的違規農舍。該農舍之土地面積約0.15公頃，未達0.25公頃，依規定不得興建農舍，被宜蘭縣政府列入重大違規，不得補發農舍建照，故予以拆除。

茲依農業發展條例第18條及農業用地興建農舍辦法說明如下：

### • (一) 農業用地興建農舍之條件：

1. 具農民身分：農民之認定，由農民於申請興建農舍時，檢附農業生產相關佐證資料，經直轄市、縣（市）主管機關會同專家、學者會勘後認定之。但屬農民健康保險被保險人或全民健康保險第三被保險人者，在此限。

2. 申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：(1) 滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。(2) 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，且其土地取得及戶籍登記均應滿二者。但加興建集村農舍建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿二者之限制。(3) 申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於一點二五公頃。但加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，在此限。(4) 申請人無自用農舍者。申請人已有一個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，在此限。(5) 申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並不得影響

農業生產環境及農村發展。(6)興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。

3. 興建農舍應符合下列規定：(1)農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。(2)地下層每層興建面積，不得超過農舍建築面積，其面積應列入總樓地板面積計算。但依都市計畫法令或建築技術規則規定設置之法定停車空間，得免列入總樓地板面積計算。(3)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百分之十，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百分之九十。

綜上，民國104年9月4日修正農業用地興建農舍辦法，加嚴認定農民身分，申請興建農舍數量因而驟減。

待續...

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*