



宜蘭縣政府

Yilan County Government

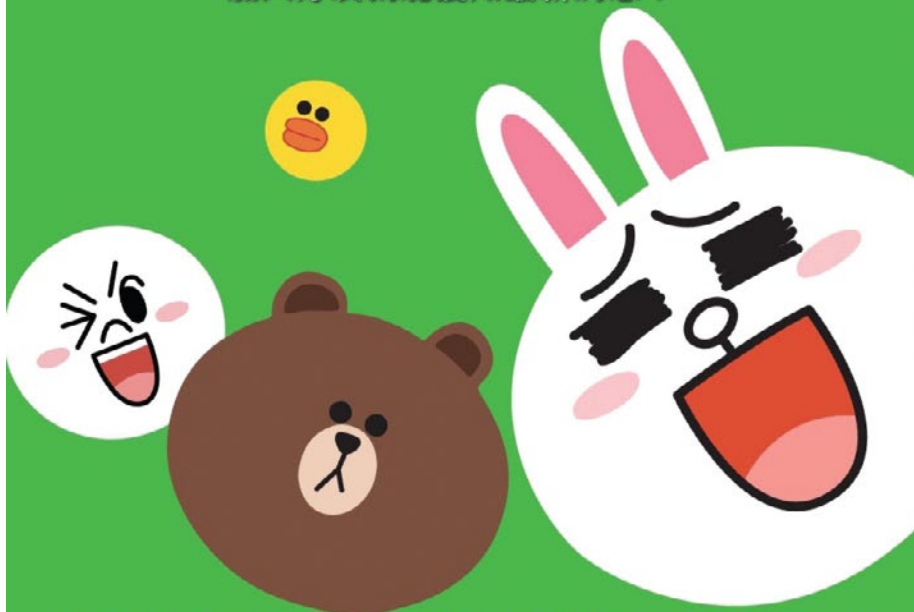
# 農地農用 田園永續

宜蘭縣

興建農舍問題答客問

# LINE@

加入好友就能獲知最新消息！



馬上加入 馬上擁有，宜蘭縣政府揪您LINE在一起

一、點選 LINE 的「加入好友」

然後再利用「行動條碼」將官方帳號設為好友

二、點選 LINE 的「官方帳號」

然後搜尋「宜蘭縣政府」將官方帳號設為好友

三、點選 LINE 的「加入好友」

然後再利用 ID 搜尋「@yilan」將官方帳號設為好友



興建農舍問題答客問  
電子檔下載區

# 目錄

- 01 | 守護農地為永續 讚聲農民顧權益
- 03 | 政策的緣起
- 05 | 宜蘭縣興建農舍申請人資格  
及農舍建築審查辦法流程及應備資格文件
- 07 | 誰能蓋(買)農舍？



- 08 | 宜蘭縣興建農舍申請人資格  
及農舍建築審查辦法怎麼制訂的？
- 10 | 如何蓋農舍?有何規定?
- 12 | 農田水利會灌排渠道搭排水申請流程圖
- 14 | 現有農舍怎麼處理?



# 守護農地為永續 讚聲農民顧權益

讓宜蘭人引以為傲的，  
是趕走六輕、重污染工業後守護的田園美景。  
然而，農發條例修正實施的15年後，  
在這片美麗的土地上，  
長出了7612棟農舍，  
大面積優良農地也因此消失……

這些漂亮的農舍中，已有六成賣給外地人，  
且是取得使用執照後，隨即銷售……  
我們實在不忍心；  
看著農民們一輩子守護的這片土地，  
淪為商品化炒作的工具。

專為農業生產的土地有相當高的要求，  
水要清淨，土地無污染；  
農舍也是為農民生產之必需而特准興建，  
不是給一般人當作商品住宅居住買賣。  
農舍占據田園，無污水防制，  
水污染了，農田也毀了

賣掉農地的人可以袖手不管，  
但還在耕作的農民權益怎麼辦？！

農民權益最優先，農舍問題大家共同承擔。  
農民興建農舍，天經地義，  
縣府給予支持與協助。  
我們捍衛農民的耕作權、維護農民的居住權，  
農地農用，是我們守護大家共同的土地價值。

我們正在積極發展有機農業、  
布局休閒農業的產業新風貌，  
我們正在積極創造農地新價值，  
確保農民權益，  
也請大家共同守護蘭陽地景  
真摯拜託各位縣民鄉親  
請讓我們共同攜手，  
堅持宜蘭走在永續的這條路上……

## 政策的緣起

依據農業發展條例的定義，農民是「直接從事農業生產的自然人」，又依其立法意旨，只要確實有從事農業生產的土地，經政府機關開具相關農業使用證明，即享有稅賦的減免；農舍則與農業經營不可分離，對於爲了就近照顧農地，而產生農民有居住及兼具堆放農業資材等功能需求的農舍，法令也特許其有興建農舍的權利。

### 為所當為 為時未晚

89年條例修正，農地開放自由買賣並可興建農舍，趨使全國農地交易熱絡，原因在於中央法規未盡明確及地方政府未善盡管理之責。

我們承認過往未妥善審查農民資格，以致豪宅農舍林立、農地違法使用。爲遏止農舍亂象及爲保全農地生產完整，我們於本(104)年4月7日發布「宜蘭縣興建農舍申請人資格及建築審查辦法」，補足現有中央法令不足。

新辦法對於實際務農且有需求居住農舍之農民絕無影響，一定可以興建；為確保農地生產完整性，農舍用地應臨接道路並合理集中配置。

針對既有農舍，考量政府量能及人民對於政策不明之惶恐，訂定既有農舍稽查原則，採優先嚴懲重大及新發生違規，其餘依序處理，並保障歷來實際務農之老農居住權利。

### **農舍政策底定同時，我們訴求推動開放集村農舍！**

我們將積極主導與推動，在確保農業用地完整農用的前提下，結合宜蘭縣區域計畫、農業生產專區規劃及既有鄉村區發展需求，提出宜蘭縣集村農舍發展計畫，並建議中央修改集村農舍興建規定，以及農地重劃與農村社區土地重劃相關法令規定，以落實推動宜蘭的集村農舍發展。

另外，我們亦大力推動農業行銷、老農、農二代及新農合作，傳承農業、有機農業專區及六級產業農業加值等產業政策。

# 宜蘭縣興建農舍 申請人資格及農 舍建築審查辦法

## 流程及應備資格文件

併行審查  
同意文件

興建農舍  
申請

申請人資格文件

申請興建農舍  
之申請人資格

申請建造執照

申請使用執照

農地農用管理

相關文件

- 1. 搭排配置
- 2. 版橋配置

相關文件

- 1. 搭排許可
- 2. 版橋同意許可

符合縣府公告區域  
內農舍得申請民宿：

- 1. 原住民地區
- 2. 休閒農業區
- 3. 休閒農場

依據法令：1. 農業發展條例  
2. 農業用地興建農舍辦法





應備資格  
及文件

### 申請人資格應備文件

1. 年滿20歲或未滿20歲已婚
  2. 設籍及取得土地滿2年（新農）
  3. 無自用農舍（取得無農舍證明）
  4. 土地作農業使用
  5. 土地面積大於0.25公頃（新農）
  6. 五年內不得取得過農舍建照
  7. 農業經營計畫（含配置）
  8. 申請人於該農業用地實際從事農業工作之切結書
  9. 可供查核之農業生產資材購買憑證
  10. 可供查核之農產銷售證明
- ★ 8.9.10.參加農民健康保險且有證明者免附

依據：「宜蘭縣申請興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法」

註

#### 審查方式

1. 農業處受理後，召集審查小組現地勘查（申請人到勘）
2. 審查小組審查（農業、建設、工務、地政、環保等）

## 誰能蓋(買)農舍?



Q1：縣政府會怎麼樣認定興建農舍申請人有實際務農？



申請人只需簽具切結書，再檢附購買農業資材及銷售農產品的證明即可；如果有參加農保的申請人，因為加入農保時已有審認申請人是否從事農業工作，所以免附前面三項證明，只需檢附農保投保證明即可。



Q2：有人建議審查辦法內增加規定農舍移轉承受人資格，縣政府為什麼不採納？



本縣審查辦法只是針對中央母法授權審查的項目訂定審查原則、應附文件等細節，對於農舍移轉之承受人資格，中央頒訂的農業發展條例及農業用地興建農舍辦法，並沒有授權縣政府訂定，因此並無納入本縣審查辦法。

## 「宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法」怎麼制訂的？



Q1：「訂定宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法」的過程為何？



- 1.本府於104年2月10日公告本縣農業用地興建農舍及農業設施申請案件，由本府審查及核發。已申請尚未核准興建之農舍建照及興建農舍資格案件，本府預計以二個月時間訂定農民身分相關審查規定及農業用地興建農舍管理及設計審查原則，俟法令發布施行後依其相關規定續審。
- 2.於104年3月23日預告「宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法」草案，並彙整各界意見陳述納入修正參考。
- 3.於104年4月7日發布施行「宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法」。並於104年7月3日確定既有農地及農舍稽查及取締原則，並據以修訂「宜蘭縣興建農舍及其農業用地稽查及取締要點」。



Q2：新訂審查辦法跟過去審查方法主要有哪些不同之處？



以實質審查取代過去僅書件資料的形式審查：

- 1.興建農舍申請人必須實際從事農業工作並檢具證明。
- 2.農舍不可蓋在田中央，保持農業生產區域為完整區塊。
- 3.填土及圍牆高度有一定限制。
- 4.辦理現勘，且申請人須親自到場說明農業經營計畫。



## 如何蓋農舍?有何規定?



Q1：為什麼農舍不可以蓋在田中央？應如何配置？



依據「農業用地興建農舍辦法」規定，興建農舍剩下十分之九以上的農地必須為完整區塊。農舍蓋在田中央不但會讓農地破碎化影響農業生產，且生活必要之電力、電信、自來水、污水排水等管線無法集中配置。為了經營農業需要而興建的農舍，除依本辦法第五條規定外，一側應臨接道路，退縮建築3公尺以上，臨接道路之農路寬度至少3.5公尺，併計農舍面積。



Q2：新訂的審查辦法中，為什麼有填土40公分高度限制？



易淹水地區填土，會破壞區域治水之蓄洪、滯洪之功能，因此，除易淹水地區之農業用地外，其他地區之農舍面積用地填土高度以不影響鄰近地區排水，不高於臨接道路高度，不受填土40公分限制。





Q3：興建農舍土地沒有臨接道路時，是不是就不能申請蓋農舍了？



沒有臨接道路的農地要申請蓋農舍，農舍用地的矩形區塊只要靠土地的一個角落，並且有出入通路，還是可以提出申請。



Q4：農舍搭排與迴歸水問題如何解決？



農舍或甲、乙種建築用地申請搭排至水利溝問題，縣府依據水利法規定，自即日起申請人逕向本府提出申請，本府會同相關機關（單位）會勘後予與准駁；農舍排放水質標準，應符合農田灌溉水質標準，以維護農業生產環境。（流程詳見右頁）



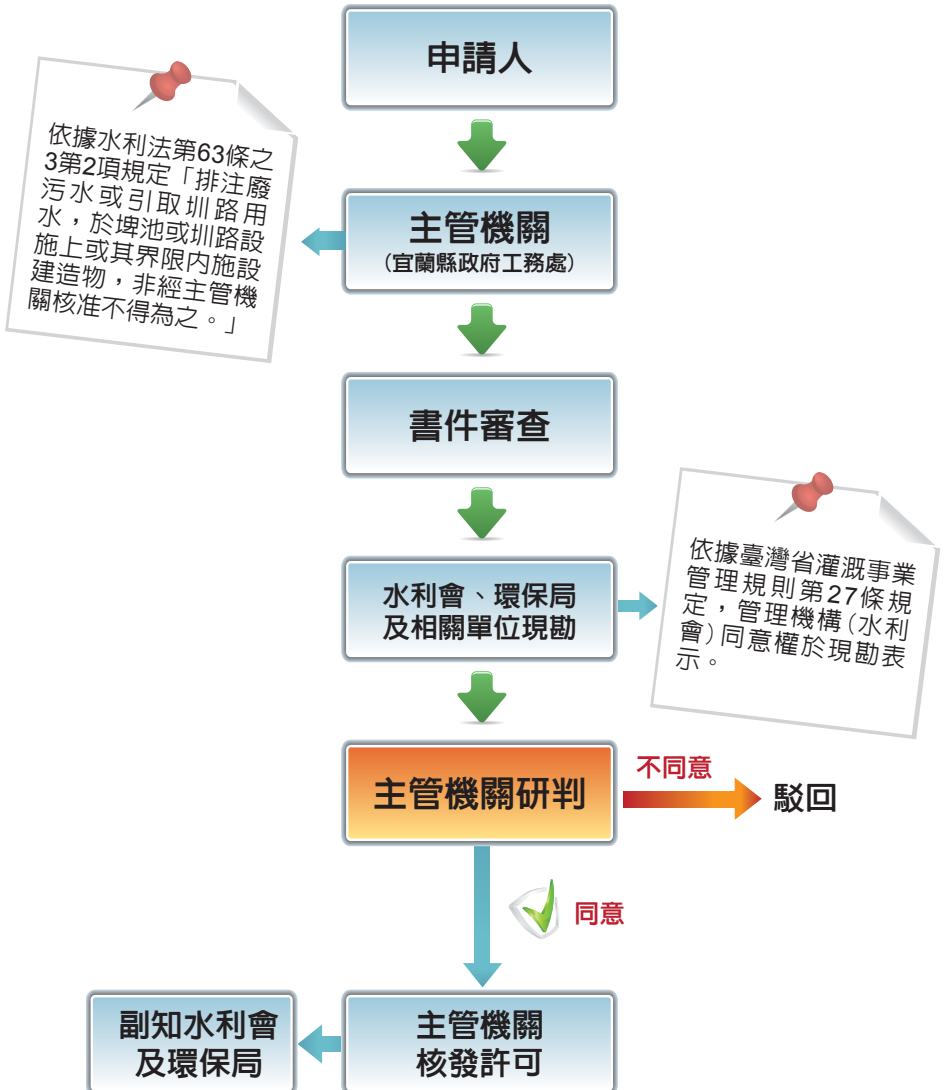
Q5：如何解決現有75公分農舍聯外道路之不合理現象？



本辦法施行前已取得使用執照之農舍，其聯外道路為75公分者，應該自行檢討恢復為3.5公尺，並納入農舍面積計算，經檢討後確無法納入農舍面積，得向本府申請農業設施補正程序。



## 農田水利會灌排渠道搭排水 申請流程圖





Q6：申請興建農舍申請人資格案件需要多久才會核准下來？因為新政策推行初期縣府審核速度緩慢造成申請人困擾，縣府如何因應此問題？



具體作法包括加派審查人力及加開審查場次，同時檢討審查認定方式，建立農舍新申請案的標準作業流程，凡是文件未齊全者，3天內通知補正；文件齊全者，是准是駁，需在24天內審查完畢。已經取得興建農舍資格案件，申請建築執照，限期3天內審查完成。

## 現有農舍怎麼處理？



Q1：已經取得使用執照的既有農舍，執照或合法性會因為縣府新政策而受到影響嗎？



已取得之農舍使照，皆維持其合法效力，不受影響。除非有違規增建或農地未作農業使用的情形發生，才會有違規裁罰的問題。



Q2：縣政府對於農舍及其坐落用地後續的管理及違規處理，是否建立處理原則或優先順序？



以104年4月7日區分重點及一般案件。

- 1.104年4月7日「宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法」發布實施後發照(含建照及使照)之新建農舍，不得再有任何違規情形，如有發生，依法處罰並限期改正。
- 2.104年4月7日前發照已興建完成之既有農舍，如再有新增或擴大違規情形或妨礙公共安全、交通及公共衛生或重大違規之情形，依法處罰並限期改正。

- 3.其餘在辦法實施前興建完成之既有農舍；將造冊錄案列管並依優先順序排程辦理，如發現有前項違規情形者，則列入重點稽查對象，依法處罰並限期改正。



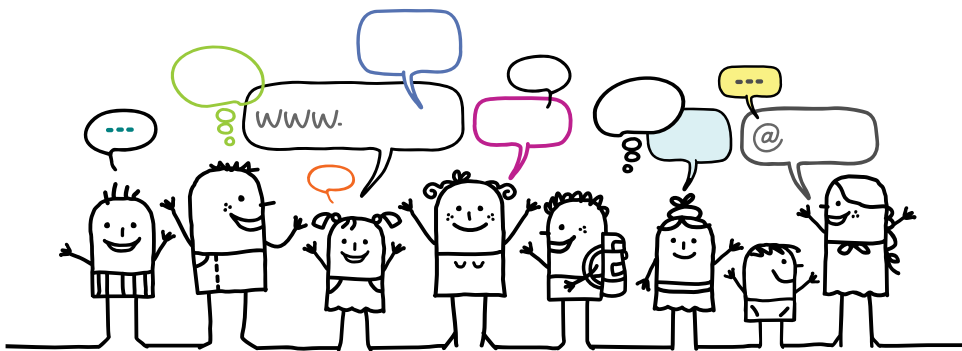
**Q3：農業用地興建農舍後，與農業經營無關之農業用地依規定改課地價稅，如何認定與農業經營無關？改課地價稅之期間維持多久？**



農舍之使用與農業經營之認定，由宜蘭縣政府地方稅務局先自行現勘清查違規使用之農舍，凡農舍未經許可二次施工、違規施作擋土牆、圍牆、庭園造景、擴大填土、違規增建及與農業經營無關之設施，即不符合課徵田賦之規定，依法應改課徵地價稅並視違規情形調整稅率。改課地價稅之農業用地，年年即須課徵地價稅，但只要農業用地違規改正完成，恢復供作農業使用，就能提出申請恢復課徵田賦。



# 備忘錄



有關任何農地、農舍相關問題請洽

宜蘭縣政府農業處農務科 電話：03-9251000 分機:1620-1635



# 宜蘭縣政府

26060宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號  
電話: (03) 925-1000 傳真: (03) 925-1093

廣告