

陳 情 書

壹、陳情案由內容概述：因本人羅 英，羅 耀，羅 喜，羅 華等 4 人（以下稱繼承人等 4 位）委託黃雲雄地政士於 113 年 03 月 21 日代為辦理因繼承已興建農舍之 431 地號農業用地，依本條例第 16 條第一項第 3 款規定，為標示分割及共有物分割登記案件，收件 號共二件。

卻被中壢地政事務所（以下稱中壢所）於 113 年 04 月 08 日開立土地登記案件補正通知書壠登補字 000356 號文：要求繼承人等 4 位須補正後才可以繼續辦理本案，如逾期不補正或補正不完全即會駁回本案。因其通知書第三項補正事項：本案第 2/2 件農業用地於農業發展條例（以下稱本條例）89 年修正施行前已興建農舍，且農舍及提供之農業用地同屬一人，縱使該農業用地得依本條例第 16 條第一項第三款規定辦理分割，其移轉仍應受本條例第 18 條第四項規定農舍應與坐落用地併同移轉之限制。（本條例第 18 條第 4 項，內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函）。但繼承人等 4 位接到此補正通知書，卻不知中壢所其通知限期補正之要求事項為何？因為中壢所的通知補正書只是通知本人 4 位所分別持有之 431 地號農地與地上羅清華一人所有之農舍是屬於羅 華同屬其一人所有，並據此認定農地與農舍就是同屬一人之定義，而認定繼承人等 4 位之共有物分割登記之處分權利，必須被本條例第 18 條第四項所限制及抵觸內政部 10404176173 號函規定。不准繼承人等 4 位辦理共有物分割登記，換言之繼承人羅

等 4 人，依民法 759 條規定所繼承羅 維個人所有與羅 華個人所有農舍分離之農地 419，431 地號為 4 位繼承人登記為分別共有。如今

419，431 二筆農地地號，已先辦妥繼承登記因此依內政部 101 年 3 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函規定，只要繼承人完成繼承登記後，就可依本條例第 16 條第一項第 3 款規定，提出標示分割及共有物分割登記。今中壢所測量課已完成標示分割成果圖在案，而繼承人也已送登記案件在中壢所登記課收件完成，但中壢所卻不准本案件進行。(但其中一筆同時也是繼承人等 4 位繼承好之 419 地號，中壢所卻同意我們繼承人等 4 位可以辦理共有物分割程序，且已於 113/02/27 日完成標示分割登記及共有物分割登記為繼承人等 4 位，個人分別單獨所有 419/419-1/419-2/419-3。而本件 431 地號，卻被中壢所認為繼承人等 4 位之農地與羅 華所有之農舍仍同屬一人所，因此違反本條例第 18 條第四項規定不准辦理 431 地號標示分割 4 筆及共有物分割為單獨所有之登記。) 以上案情內容說明至此：請問各位長官，為何同樣是我們 4 人繼承登記為 4 人分別共有之 419 地號也是農舍興建之提供坐落用地(依內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函)其函文之說明二有規定:419 地號為 79 年提供興建農舍之農業用地也是農舍之坐落用地。為何 419 地號與 431 地號均為已提供興建農舍之農業用地。中壢所就認為繼承人 4 位繼承好之 419 地號與羅 華 1 人所有之農舍就非屬同一人定義，因此同意繼承人等 4 位依本條例第 16 條第一項第 3 款規定辦理共有物分割為各繼承人單獨所有。而本案 431 地號中壢所就認定為 431 地號繼承人等 4 位之農地就與地上羅 華 1 人所有之農舍是同屬一人定義，所以不准我們依本條例第 16 條第一項第 3 款規定辦理 431 地號共有物分割登記之物權處分行為。可見中壢所這樣前後不一的解釋及矛盾的審查標準，要求繼承人等 4 位限期補正或逾期不補正或補正不完全則將駁回本人之案件。此

處分已明顯違反法律規定也違反農委會及內政部所做相關函釋的規定。因此繼承人等 4 位在此提出證據函釋及主張可以辦理的理由說明並陳情，請桃園市政府地政局及中壢地政事務所，請再研究我們所提出之函釋及理由說明，是完全合法合理的，並請中壢所能依法辦理繼承人等 4 位的標示分割登記及共有物分割登記為荷。繼承人等 4 位主張可以依本條例第 16 條第一項第 3 款規定辦理，及符合農業主管機關農委會同意繼承人等 4 位辦理本案之函釋為：農委會 104/05/13 農水保字第 1030244431 號函做說明也依民法 759 條之法律規定論述同時內政部有關之函釋規定一併說明。

貳、繼承人等 4 位主張可以辦理共有物分割登記之理由說明如下：

說明一、根據中壢所，其開立之補正通知書內容，說因為本案繼承人等 4 位分別共有之繼承農地 431 地號與地上羅 華 1 人所有之農舍，是同屬一人的定義所以縱使該農地得依本條例第 16 條規定辦理分割其移轉仍應受本條例第 18 條第四項規定限制。中壢所這種認定本案農地與農舍仍同屬一人之認定，我們不能認同，因為這樣的看法是中壢所斷章取意，望文生意錯誤認知。而我們繼承人 4 位一致認為農業主管機關農委會及內政部都已經曾函釋說明：本案農地確實是屬於本條例修正施行前農地與農舍已分屬不同人之情形，如有分離之農地因繼承時一定有符合本條例第 16 條第一項第 3 款之適用者，農委會同意讓民眾辦理分割為單獨所有。這是農委會於 104/05/13 以農水保字第 1030244431 號函發文回答內政部於 103 年 12 月 15 日台內地字第 103130450 號函及 103 年 12 月 24 日台內地字第 1030237929 號函，因內政部有請示如有本條例修正施行前已興建完全之農舍，且農地也分屬不同人之情形，當分屬不同人之農地辦妥繼承登記後，

依本條例第 16 條第一項第 3 款辦理分割為單獨所有之物權處分行為是否有抵觸本條例第 18 條第四項農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。而農委會在該函釋說明二有明文規定：本會 103 年 11 月 27 日農水授保字第 1030237929 函文解釋過，因依本條例修正施行後，依本規定及農業用地興建農舍辦法所申請興建農舍之農業用地，縱使繼承後有依本條例第 16 條第一項第 3 款規定辦理分割，若其為提供興建農舍之農業用地則應按本條例第 18 條第四項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制，…。因此農委會一貫主張凡本條例修正後所申請興建農舍之農業用地，無論是以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，均應受本條例第 18 條第四項規定。縱使本農舍及農地於繼承登記後。不准繼承人依本條例第 16 條第一項第 3 款規定辦理分割，此規定是非常明確而無庸置疑的。該函說明三就說明如同本案 431 地號是依區域計畫法規定已興建完全之農舍，鑑於時空背景及所依據之法令不同，農舍與農地一開始就已分屬不同人之情形，農委會認為爰為避免農舍或農地所有權人無法處分其財產，因此才於該函說明三，有規定當農地處分時得不受本條例第 18 條第四項農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。換言之：如本農地 431 地號羅維如於生前將農地處分出售給甲，而甲於日後死亡，有合法繼承人 4 位辦妥繼承登記，接著其繼承人等 4 位續辦本條例第 16 條第一項第 3 款分割為單獨所有。依該函釋意旨，這個農地物權處分行為當不受本條例第 18 條第四項規定限制。又例如本案因羅維如於 112 年 3 月 27 日死亡，而本人 4 位合法繼承人依民法第 759 條規定因繼承於登記前已取得物權者，這種繼承物權生效並不以登記好才為生效要件。因此羅維如農地與羅維如分屬之情形，不

應繼承而有所改變。亦即事實乃繼承人等 4 位所分別共有之農地 431 地號與農舍所有人羅 華就是分屬不同人之定義此為最基本的法律事實，此農舍與農地分屬不同人之情形是無庸置疑才對。為何中壢所認為農舍所有人羅 華一人持有全部，而農地 431 地號持有 167102 分之 46867，就是農委會認為同屬一人之定義。也認為這是內政部認為同屬一人之定義。這種認知根本是違反該函釋之意旨也是斷章取義亂用本條例第 18 條第四項之錯誤處分。因為農委會及內政部早就對本條例第 18 條第四項立法意旨做出規定：就是內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令。該命令明定本條例第 18 條第四項規定其立法意旨乃在避免農舍與其坐落用地分屬不同所有權人...其移轉不應有所有權人不同及持分不一致之情形。此乃行政院農委會 90 年 5 月 22 日農輔字第 900122265 號，98 年 9 月 9 日農企字第 0980154022 號及 100 年 1 月 4 日農授水保字第 0990183217 號函參照說明。又上開所稱農舍與其坐落用地併同移轉時不得有所有權人不同之情形。係指農舍與農業用地不得分別移轉而言，因此該命令特別規定依本條例第 18 條第四項規定：農舍與農地共有人之持分比例應相同始符合該條項規定意旨。換言之，如本案農舍為羅 華一人所有，與農業用地 431 地號為合法繼承人 4 位分別持有，此乃分屬不同人之情形，再進而由繼承人繼承 431 地號所完成土地權利登記在案。依該命令及農委之函釋。完全證明這種情形 431 地號繼承人因法律事實取得之農業用地申請本條例第 16 條第一項第 3 款規定得不受本條例第 18 條第四項要限制移轉之情形。舉例如羅 英，羅 喜，羅 耀要處分出售其 431 地號持分所有權時，也得不受本條例第 18 條第四項規定限制。由此可知照農委會 104/5/13 農水保字第

1030244431 號函說明三，只有農舍與農地分屬不同人之情形，爰為避免農舍或農地所有權人無法處分其財產，如農舍與農地已分屬不同人時，得不受本條例第 18 條第四項規定限制。如果繼承人可以處分其持分所有權移轉登記，但不能辦理共有物所有權處分登記。就有違法矛盾之困境及違反法律之事實。

說明二、接續說明，再依農委會 1030244431 號函其說明三、如農舍與農地常有分屬不同人之情形，爰為避免農舍或農地所有權人無法處分其財產，如農舍與農地分屬不同人時，其處分得不受本條例第 18 條第四項之限制，此函所謂處分其財產之權利就是依內政部 101 年 3 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函第一項解釋，有關財產處分之權利就是指民法 759 條規定因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，該條文所稱處分參依最高法院 74 年台上字第 2024 號判例及 87 年台上字第 298 號判決，乃指物權處分行為，亦即法律上使其物權發生變動之處分行為，…。換言之農委會 1030244431 號函明白回復內政部 103/12/15 台內地字第 1031303450 號請示函及 103/12/24 台內地字第 1030615779 號請示函，內政部詢問農委會如有本條例修正施行前已興建完成農舍之農業用地，因農舍與農業用地分屬不同人，又農地所有權人羅 維 死亡後，其繼承人繼承農業用地時。可否依本條例第 16 條第一項第 3 款規定辦理分割，而農委會就在該函釋 1030244431 號函說明三，明文規定，如繼承羅 維之農地，自然也與農舍羅 華所有人分屬不同人時，繼承好該農地新所有權人，依本條例第 16 條第一項第 3 款規定為共有物分割之物權處分權利，特別函請內政部得不受本條例第 18 條第四項規定限制。由此函解釋，本案就

是內政部已於 103 年 12 月 15 日及 103 年 12 月 24 日早已請示過農委會，而農委會也發文說明其主旨：有關依本條例第 16 條第一項第 3 款規定辦理分割，因涉第 16 條及第 18 條第四項規定適用疑義案，復請查照。有此函說明本案繼承人等 4 位就是符合 1030244431 號函之情形。因此繼承人等 4 位請中壢所研讀該函釋就可以明白本案繼承之農地就是與農舍分屬不同人之情形，繼承係法律事實不能依人為因素掌控，所以本條例第 16 條第一項第 3 款才會如此規定係為解決耕地因繼承而產生產權過度複雜之問題。詳如農委會 101 年 2 月 3 日農企字第 1000173043 號函所明示。又內政部於 93/11/2 日內授中辦地字第 0930015211 號函也有明文解釋，如農業用地於本條例 89 年修正施行前已興建農舍，且農舍與農地分屬不同所有權人，就如同本案情形，民國 79 年農舍為羅 華所有，農業用地為父親羅 維所有。當農業用地移轉時（如本案是繼承移轉農地所有權時）得不受本條例第 18 條第四項之限制，其函釋又說：嗣後該坐落農業用地再移轉時，亦同。因此本案農業用地於繼承登記好，繼承人在辦共有物分割所有權之移轉也符合內政部 0930015211 號函文之規定。因此中壢所不應該自己定義，本案繼承登記原父親羅 維農業用地 431 地號與農舍羅 華農舍 13 建號本為分屬不同人情形，怎麼辦妥 431 地號之繼承登記後農業用地就變成跟農舍羅 華同屬一人之情形呢？中壢所如此自行認定繼承為 4 人分別共有之 431 地號與農舍羅 華一人所有，就定義為仍屬同一人情形。就以本條例第 18 條第四項規定來限制人民處分繼承取得財產之權利，完全違反農委會之立法意旨。進一步而言：農委會再三解釋，如提供興建農舍之農業用地，已跟興建使用執照之農地地號有任何一點不同，就已經算是農舍與農業用

地所有權屬分離情形，自與本條例第 18 條第四項規定已有不符。由此可知本案繼承之 431 地號由羅 英，羅 喜，羅 耀，羅 華四人分別共有，就已經是與農舍分屬不同人之情形，中壢所不應以內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函說明三、另本條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍同屬一人，縱使該農業用地得依本條例第 16 條規定辦理分割，其移轉仍屬本條例第 18 條第 4 項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。此錯誤違反農委會之解釋也與第 18 條第四項立法意旨不符。所以是中壢所望文生義錯誤引用內政部之函釋做出對本人違法之行政處分，請立即更正錯誤而應繼續辦理本案才對。又如農委會 112/6/6 日農企字第 1120217670 號函，農委會回復內政部，其函文主旨：有關貴部函詢本條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍因其數宗坐落用地已分屬不同所有權人，當於本條例 89 年修正施行後始申辦農舍建物所有權第一次登記。涉及本條例第 18 條第四項執行疑義一案，本會意見如說明，請查照。本函說明二、依本條例第 18 條第四項規定（... 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權...），基於農舍為農業經營不可分離之建築物，為避免已興建農舍後之農地如得自由移轉予其他人，原供申請興建農舍之農地脫離農舍所有權人之支配管理範圍，無法落實已興建農舍其他 90% 之農業用地仍供積極農業生產使用，爰規範農舍應與其坐落用地併同移轉，以確保足供積極農業生產使用之土地。又前開所謂坐落用地係指農舍坐落之該筆農業用地及其配合耕地。並經貴部以 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函通各直轄市，縣(市)政府據以辦理在案。而該函說明五、農委會就特別提出並解釋因農舍坐落該筆農業用地及

其配合耕地於 108 年至 111 年間，部分土地已分別移轉予他人，上述移轉結果似已造成農舍與農業用地所有權分離，自與本條例第 18 條規定已有不符。以上節錄該函釋精神，可知本案農舍使用執照之配建坐落用地共有中段 164-3，164-6，201-3，201，309 等五筆坐落用地。其中二筆舊地號 201-3 地號現在為 段 431 地號已辦妥繼承登記為繼承人等 4 位分別共有，原地號 164-3 地號現為 段 419 地號。目前 419 地號已辦妥共有物分割登記 419 地號為羅 英所有，419-1 地號為羅 喜所有，419-2 地號為羅 華所有，419-3 地號為羅 耀所有。其他三筆坐落用地舊地號 164-6、201 地號及 309 地號均已移轉給他人，以上五筆提供興建農舍之坐落用地已移轉給他人，此種情形也正如行政院農業委會 112 年 6 月 6 日農企字第 1120217670 號函釋中說明五所言(略)：本案農舍於本條例 89 年修正施行前申請興建，農舍坐落用地及其他配合耕地...，部分土地已分別移轉予他人...，上述移轉結果似已造成農舍與農業用地所有權分離，自與本條例規定已有不符...。由此得知結論：中壢所對於本案農舍之五筆坐落用地其所有權與 79 年興建完成之農舍所有權卻屬分離之情形，因此似與本條例第 18 條第四項規定已有不符。當然中壢所就不應引用本條例第 18 條第四項規定要求繼承人等 4 位補正，而駁回繼承人等 4 位所依法辦理共有物分割登記案件。中壢所自然就應依法繼續辦理本案分割及共有物分割案件為宜。敬請桃園市地政局及中壢所能廣納建言接受本人 4 位之陳情說明，本案可以辦理之理由非常充分與確定，中壢所根本無須再請示地政局及請示農委會，請中壢所接獲本人 4 位之陳情書後，請更正原本對本人錯誤之補正通知，立即續辦本案為荷。

此致

桃園市政府地政局

中壢地政事務所

陳情人：羅英、羅耀、羅喜、羅華

上代理人：黃雲雄地政士

電話：

地址：

中華民國 1 1 3 年 0 4 月 2 3 日

行政院農業委員會 函

機關地址：100臺北市南海路 37 號

承辦人：莊翌君

電話：(02)23125821

受文者：內政部

發文日期：中華民國112年6月6日

發文字號：農企字第1120217670號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴部函詢農業發展條例89年修正施行前已興建完成之農舍，於該條例89年修正施行後，始申辦該農舍建物所有權第一次登記，惟其數宗坐落用地已分屬不同所有權人，涉及農業發展條例第18條執行疑義一案，本會意見如說明，請查照。

說明：

一、復貴部112年4月20日台內地字第1120262441號函。

二、依農業發展條例(以下簡稱本條例)第18條第4項規定：「．．．農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權．．．」，基於農舍為農業經營不可分離之建築物，為避免已興建農舍後之農地如得自由移轉予其他人，原供申請興建農舍之農地脫離農舍所有權人之支配管理範圍，無法落實已興建農舍後其他90%之農業用地仍供積極農業生產使用，爰規範農舍應與其坐落用地併同移轉，以確保足供積極農業生產使用之土地。又前開所謂坐落用地係指農舍所坐落之該筆農業用地及其配合耕地。並經貴部以104年6月23日台內地字第10404176173號通函各直轄市、縣(市)政府據以辦理在案。

三、又，有關農舍坐落農業用地及其農舍之併同移轉對象資格條件，查本會95年12月27日農企字第0950172203號已函示應為無自用農舍之現耕農或農民身分，而依本條例

內政部



1120121339

112/06/06

第3條第3款規定，農民係指直接從事農業生產之自然人；另本會96年3月14日農授水保字第0961848173號函重申農舍承受人應符合無自用農舍條件，爰農舍移轉對象須符合上開之規定。

四、次查貴部營建署為配合農業用地興建農舍辦法第12條套繪管制規定，分別於95年6月6日、95年12月11日、99年10月28日及100年2月25日等多次函請各直轄市、縣(市)政府及特設主管建築機關，確實依農業發展條例第18條第4項及農業用地興建農舍辦法第12條規定，於核發農舍使用執照後，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關辦理列管事宜，並請各地方政府加速回溯清查及辦理農業發展條例89年修正實施前或後，未及於土地登記謄本上註記之案件，遇有民眾查詢時，請各地方政府主管建築及地政機關確實積極協助查明。

五、依貴部所附資料所示，本案農舍由起造人江君於本條例89年修正施行前申請興建，農舍坐落該筆農業用地及其配合耕地於108年至111年間，(部分土地)已分別移轉予他人或公司，部分由政府徵收作為公路使用，上述移轉結果似已造成農舍與農業用地所有權分離，(自與本條例規定已有不符)，至本案辦理建物所有權第一次登記之相關規定與本條例規定間之連結，請予以釐清並本權責核處。

正本：內政部

副本：本會企劃處

112706706
10:24:48