

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會 函

地址：100臺北市南海路37號
承辦人：莊翌君
電話：(02)2312-5821
傳真：(02)2314-6407
電子信箱：

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國108年11月4日

發文字號：農企字第1080246479號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府函詢農業用地興建農舍辦法施行前已興建農舍之農業用地，是否適用本會水土保持局103年12月1日水保農字第1030236665號函釋，不得設置私設通路疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年10月24日府農務字第1080178159號函。
- 二、查農業發展條例(以下簡稱本條例)自制定公布以來，即敘明農舍係與農業經營不可分離之建築物，提供農民於該農地上興建具有放置農機具兼具居住之需求，且農舍與一般自用住宅性質不同，並非擁有農地即可興建。又依據最高行政法院91年判字第2018號判決略以：「農業用地上所以能合法建造農舍，係因農舍與農業之經營有不可分離之關係。此由89年1月修正施行前之農發條例第3條第10款及修正後同條第1項第10款，均限定供與農業經營不可分離之農舍用之土地，始為農業用地之定義性規定，可以得知。」，先予敘明。
- 三、復查申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第13條附表一，針對農路之申請基準及條件規定分別為：「應依生產



需要核定」、「依實際需要核定」，爰農業用地申請農路之容許使用，係就其有無實質提供該筆農業用地作為農產品運銷、農機具通行使用之需要，始予核定，並需符合農業設施自用原則，併予敘明。

四、鑒於前開意旨已說明農舍為與農業經營不可分離之建築物，爰其10%農舍用地與90%應積極農用之農業經營用地具有不可分離之關係，故無論該農舍興建時點，均不得將農舍與其餘農業經營用地之使用情形分開視之，且應維持興建農舍坐落該筆農業用地之基本農業經營規模及其完整性，避免徒有農舍卻無供農業經營用地之不合理現象。又，依本條例第3條第12項規定略以：「農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。．．．」，查私設通路係為指定建築線提供土地作為道路使用，其非供農業使用目的，亦不屬農業設施之農路使用項目，爰不符合農業使用之認定，該已興建農舍之農業用地申請私設通路，自與上開法令規定未符。

五、另，按民法第851條規定：「稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。」，其係藉由他人之不動產設定一定負擔以提高自己不動產利用價值，同時亦限制他人土地之一定程度之利用。又內政部102年6月10日內授中辦地字第 1026035309號函亦說明略以：「不動產役權為用役物權之一種，用役物權係以支配標的物之用益價值為內容，亦即占有標的物為使用或收益，故該設定不動產役權登記之使用目的仍不得違反非都市土地使用管制相關法令之規定。」復依非都市土地使用管制規則第6條第3項附表一規定，農舍、農業設施均為農牧用地容許使用項目之一

，並僅限於農業經營所需，爰未符容許使用規定者，亦不得以設定不動產役權登記達其使用目的。

六、綜上，農舍持有既須有從事農業經營事實及供自用，即不得提供他人使用，且其設置不得違反土地使用管制規定，故與前開不動產役權係供他人使用而非自用之性質有別，亦不得以該項權利主張排除其他法令之限制規定。

正本：宜蘭縣政府

副本：本會企劃處