臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第296號

原　　告　夏麗婷

訴訟代理人　夏佳恩

被　　告　王麗生

000000000000000000

訴訟代理人　蔡育欣律師

上列當事人間請求解除套繪管制事件，本院於民國115年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國97年11月28日買受高雄市六龜區（後述土地皆位同市區，故均略之）埔仔厝段1016地號（重測前為六龜段528-2地號）、面積1,284.70平方公尺之土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）。嗣原告欲於其上興建農舍並申請建造執照，始發現系爭土地竟於79年11月6日遭被告以其所有義寶段1010、1012地號土地（下分別以地號稱之）及其上同段275建號即門牌號碼高雄市○○區○○巷00號建物（下稱系爭農舍）作為申請興建農舍之配合耕地使用，因而受有套繪管制，並經改制前高雄縣政府核發建造執照、使用執照。系爭農舍所須法定空地總面積固應符合農業用地興建農舍辦法第9條第2項第3款前段規定，然1010地號土地、系爭土地總面積扣除系爭農舍實際所須法定空地面積，應尚餘申請農舍建造執照之基地面積，故縱將系爭土地辦理變更使用執照解除套繪管制，被告剩餘農業用地面積仍符合農業用地興建農舍辦法第12條第3項第3款、第4項規定；又依建築法第74條規定，辦理變更使用執照程序解除套繪管制之過程，仍須系爭農舍所有權人即被告配合辦理。原告多次請求被告協同辦理解除系爭土地之套繪管制，均未獲置理，已對

原告所有權之圓滿行使造成妨礙。為此，爰依民法第767條第1項中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應協同原告就其所有坐落1010、1012地號土地上系爭農舍，向高雄市政府辦理使用執照變更及調整基地範圍，並解除原告所有系爭土地之套繪管制。

二、被告則以：依內政部103年7月1日台內營字第1030806572號令所示，農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農地面積合計大於0.25公頃，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制，然系爭土地及1010、1012地號土地面積合計僅1,476.44平方公尺，顯不符合前揭解釋函令，且系爭農舍坐落之1012地號土地僅90.34平方公尺，更不符合農業用地興建農舍辦法第12條第3項第3款之規定，自不得解除套繪管制等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於97年11月28日以買賣為原因登記為系爭土地所有權人（權利範圍全部）。系爭土地登記謄本之其他登記事項記載「已興建農舍，使用執照核發日期：民國79年11月6日。重測前：六龜段0000-0000地號（權狀註記事項）建築基地地號：義寶段1012、1010地號、六龜段528-2地號。未經解除套繪管制不得辦理分割。」。

㈡被告於111年6月14日向訴外人何嘉賢買受1010、1012地號土地及系爭農舍，於同年7月5日辦畢所有權移轉登記。上開二筆土地登記謄本之其他登記事項記載「分割自：995地號。已興建農舍，使用執照核發日期：民國79年11月6日（權狀註記事項）建築基地地號：義寶段1012、1010地號、六龜段528-2地號。未經解除套繪管制不得辦理分割。」

㈢系爭農舍坐落於1012地號土地上，建物登記謄本記載其建築基地地號為「義寶段1010、1012地號、六龜段528-2地號」；建築完成日期79年11月6日，為加強磚造二層建物（第一、二層面積均為85.98平方公尺，總面積171.96平方

公尺），領有改制前高雄縣○○○○鄉○○○0000號建造執照、㈦九六鄉建字第8381號使用執照。

㈣系爭土地因作為提供興建系爭農舍之農業用地（即配合耕地），因而受有套繪管制。

㈤如解除系爭土地之套繪管制，系爭農舍所在農地即1012地號土地之面積為90.34平方公尺，作為配合耕地之1010地號土地面積為101.40平方公尺，合計面積191.74平方公尺，未達0.25公頃。系爭農舍面積為85.98平方公尺，已超過將1010、1012地號土地作為農業用地面積之10%。

四、本件爭點：

原告依民法第767條第1項中段，請求被告協同原告就其1010、1012地號土地上系爭農舍向高雄市政府辦理使用執照變更及調整基地範圍，並解除系爭土地之套繪管制，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按農業用地興建農舍辦法第12條第3項、第4項規定，已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。」，同辦法第9條第2項第3款前段規定，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。

㈡由於農業發展條例89年修正施行前，部分縣市政府係依據申

請人檢附之無農舍證明文件，以其所有農業用地為申請範圍核發農舍建築執照，農業發展條例修正施行後，因開放農業用地自由買賣及有條件分割，農民前以所有多筆農業用地或整筆農業用地申請興建農舍，經依規定分割、移轉，另有農業用地因依法變更為其他分區或使用地等情形，均需依申請變更使用執照程序，刪除超出農舍建築面積與農業經營用地面積比值之部分農業用地解除套繪管制，以符合實際情形，並避免農舍與原使用執照所有農業用地不同所有權人之情況，又依農業用地興建農舍辦法第2條第1項第3款前段規定「申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於0.25公頃」，乃規定已領有農舍使用執照之農業用地扣除擬解除套繪之農業用地面積後，須大於0.25公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地已大於0.25公頃或不足0.25公頃規定者，再不當細分申請解除管制，影響農業用地使用管制及農業生產效率（農業用地興建農舍辦法第12條第3項第3款及第4項修正理由參照）。故已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制者，除該農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定外，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，需其農業用地面積仍達0.25公頃以上，且該農舍坐落之該筆農業用地面積仍大於0.25公頃，始得解除該超過部分土地之套繪管制，以避免農地遭不當細分，致影響農業用地使用管制及農業生產效率。

㈢經查，系爭土地及1010、1012地號土地原均屬訴外人何楊絹所有，其於79年7月間，以重測前六龜段317-21（即重測後1012地號）、317-22（即重測後1010地號）、528-2地號（即系爭土地）土地申請興建系爭農舍，經改制前高雄縣○○○○○○○鄉○○○0000號建造執照，於79年11月6日建築完成，並核發㈦九六鄉建字第8381號使用執照等情，有高雄市政府工務局隨函檢送之系爭農舍相關書圖、高雄市政府地政局新舊地建號查詢資料、土地登記舊簿、地籍異動索引在卷可稽（審訴卷第45頁；訴字卷第17至22、45至47、74、77至83

頁），且經本院調取112年度訴字第226號請求協同辦理解除套繪管制等事件（該案當事人與本件相同，原告於該案中訴請確認系爭土地之套繪管制事實不存在，並請求被告協同辦理塗銷系爭農舍使用執照所載建築基地關於系爭土地之套繪管制，嗣經原告撤回起訴在案）卷宗核閱無訛。又原告曾於83年9月27日向何楊絹買受重測前六龜段528-2地號即系爭土地，嗣於91年9月25日出賣於訴外人曾夏幸美，再於97年11月28日買受迄今，另1010、1012地號土地經何楊絹於108年10月7日贈與何嘉賢，系爭農舍則於98年12月31日辦理建物所有權第一次登記後，於102年12月5日贈與何嘉賢，嗣1010、1012地號土地連同系爭農舍一併於111年7月5日出賣於被告等情，亦有土地登記舊簿、地籍異動索引可參（審訴卷第35、43、115至121頁；訴字卷第74、86頁）。而系爭農舍坐落之1012地號土地及配合耕地（即1010地號及系爭土地）之使用分區及使用地類別迄今均為特定農業區農牧用地，並未變更為非農業用地，有土地登記公務用謄本附卷可按（審訴卷第97至105頁），不符合農業用地興建農舍辦法第12條第3項第1、2款之規定；又系爭農舍坐落之1012地號土地面積僅90.34平方公尺，倘解除系爭土地之套繪管制，作為配合耕地之1010地號土地面積僅101.40平方公尺，加計1012地號土地合計面積亦僅191.74平方公尺（計算式：90.34㎡＋101.40㎡＝191.74㎡），小於0.25公頃，不符合農業用地興建農舍辦法第12條第3項第3款解除套繪管制之要件。再者，系爭農舍用地面積為85.98平方公尺（參審訴卷第145頁建物登記謄本），已超過將1010、1012地號土地作為系爭農舍用地10%即19.174平方公尺（計算式：191.74㎡×10%＝19.174㎡），亦不符合農業用地興建農舍辦法第9條第2項第3款前段之規定。另農業用地興建農舍辦法係依農業發展條例第18條第5項授權訂定，於90年4月26日經內政部㈨0台內營字第0000000號令、行政院農業委員會㈨0農輔字第000000000號令會銜訂定發布全文，雖系爭農舍係於農業用地興建農舍辦法制

定發布前即已存在，然依內政部103年7月1日台內營字第1030806572號函令「農業發展條例修正前以十公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件，如該農舍坐落之農業用地與其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於0.25公頃，超出部分得逕依變更使用執照程序解除套繪。」要旨（訴字卷第49頁），系爭農舍坐落之農業用地與配合耕地合計面積未大於0.25公頃，自仍不得依變更使用執照程序解除套繪，造成農地細分之結果。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段，請求被告協同原告就其1010、1012地號土地上系爭農舍向高雄市政府辦理使用執照變更及調整基地範圍，並解除系爭土地之套繪管制，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　楊捷羽

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　許雅如