

# 耕地分割問與答

## 一、耕地可以分割嗎？

1. 在 89 年 1 月 28 日以後，耕地分割的限制已經放寬了。原則上，假如打算分割的耕地，於分割後每筆地號每人所有的面積皆能達到 0.25 公頃以上，就可以分割。但是對於一些比較特殊的耕地，雖然分割後各筆面積未達 0.25 公頃，也特別准許分割，後面會說明有那些屬於特別准許分割的情形。
2. 請先查查自己的土地是否屬於耕地，如果是，請先計算分割後每筆地號每人所有的面積是否都達到 0.25 公頃以上的標準，如果不符標準，請進一步對照自己的耕地是否屬於特別准許分割的情形，如果連准許分割的特殊情形也不是的話，你的土地便不可以分割了。

## 二、什麼叫做「耕地」？面積未達 0.25 公頃的耕地，卻特別准許分割的情形有那些？

1. 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區的農牧用地。（詳土地登記謄本標示部記載）。
2. 前面已經說明，每筆耕地分割後每人所有面積必須達到 0.25 公頃，否則不可以分割，這是耕地分割的基本原則。但是，因為情形特殊，即使面積不到 0.25 公頃，仍然可以分割之特別情形如下：
  - (1) 因買賣、交換、贈與或共有物分割時，可以將現有耕地與鄰接耕地合併分割；或土地所有權人完全相同的二筆鄰接耕地，得為合併分割。符合這二種情形的耕地合併分割，雖然沒有申辦次數的限制，但是必須注意，合併分割後耕地筆數不能超過合併分割前的筆數，換句話說，這類型耕地合併分割的條件是不能增加筆數。至於所謂「鄰接耕地」，也有條件限制，必須是地段相同、界址相連、使用分區及使用性質均相同的耕地。
  - (2) 耕地部分依法變更為非耕地使用時，可以申請將變更為非耕地使用的部分，分割出來，成為另一筆地號土地。
  - (3) 共有耕地部分依法變更為非耕地使用時，除了依法變更為非耕地使用部分，可以按照前述規定予以分割成另一地號外，其餘未依法變更為非耕地部分，如屬於共有分管者，共有人可以檢附協議書，協議維持共有或分割為單獨所有。
  - (4) 89 年 1 月 28 日(含)以後所繼承的耕地辦理分割時可不受 0.25 公頃面積限制。但是分割後土地筆數不可以超過繼承人人數。
  - (5) 89 年 1 月 27 日(含)以前已經是二人(或多人)共有的耕地辦理分割時可不受 0.25 公頃面積限制。但是分割後土地筆數不可以超過共有人人數。
  - (6) 耕地三七五租約租佃雙方協議以分割方式終止租約的耕地。

(7) 非屬農地重劃地區的耕地，如變更為農路或水路使用，在依法先完成變更用地編定類別為道路用地或水利用地後，可以申請分割。

(8) 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設的需要，經中央主管機關(行政院農業委員會)專案核准者。

### 三、申辦耕地分割登記要檢附「農業用地作農業使用證明書」嗎？

依據現行法令規定，如果所申辦的耕地分割案件，不需要檢附「農業用地作農業使用證明書」。換句話說，即使耕地使用現況不合法(例如違反了區域計畫法或都市計畫法等使用管制的法令規定)，如果只申辦分割，仍得受理分割登記。

### 四、建有合法農舍的耕地可以辦理分割嗎？

已興建有合法農舍之耕地，如果分割後耕地面積達 0.25 公頃；或分割時耕地面積雖未達 0.25 公頃，但耕地確屬於特別准許分的特別情形之一時，皆可以申請分割。

### 五、耕地上如有違法建物或違規使用，可以分割嗎？

耕地如果符合以上所說各項分割規定的要件，即使耕地上蓋有違章建築或有其他違規使用情形，只要不涉及所有權移轉，仍得申請分割。但是地政機關於辦理分割測量時，發現申請分割的耕地有違法使用情事，雖然對於審核符合分割相關法令規定的案件，得先准予分割，不過應同時將違法使用情形，報請區域計畫法或都市計畫法之主管機關妥為處理，以遏止耕地繼續違法使用。

### 六、共有耕地如何辦理分割？

1. 89 年 1 月 27 日(含)以前取得之共有耕地，可以由全體共有人出具協議書或持憑法院之確定判決，申請分割為單獨所有，但條件是分割後耕地筆數不得超過共有人人數。
2. 前述共有耕地的分割，原則上應分割為單獨所有，如果共有人間達成協議，由部分共有人就其應有部分仍然維持共有的話，亦准許受理。

### 七、多人共有耕地，可否由共有人之一或部分共有人申請分割單獨所有，其餘部分共有人維持共有狀態而維持共有的耕地部分，以後可以再申請分割嗎？

1. 依據現行法令規定，89 年 1 月 27 日(含)前已經是共有耕地，是可以分割為單獨所有的，而且原則上必須分割為每人單獨所有，但如果共有人間達成協議，由其中部分共有人就其應有部分仍維持共有的話，地政事務所仍應受理申辦分割。

2. 至於仍維持共有的耕地部分，由於權屬狀態已轉變為農業發展條例修正實行後(即 89 年 1 月 28 日以後)的新共有情形，所以不再適用「89 年 1 月 27 日(含)以前已經是共有的耕地」的情形來申請分割。除非該部分共有耕地符合分割後每人每筆面積達 0.25 公頃以上之基本原則，才能再辦理分割。

#### 八、共有耕地可否辦理繼承登記時，依繼承人人數連件申辦分割登記為多筆單獨所有？

1. 依據現行法令規定，89 年 1 月 28 日(含)以後所繼承的耕地，得分割為單獨所有；但部分繼承人協議就其應有部分維持共有者，也准許辦理。此外，如果辦理分割為單獨所有，除非分割後每人每筆耕地面積達 0.25 公頃以上，否則分割後之土地筆數不得超過共有人人數。因此，繼承人於申辦繼承登記時，如符合前述得於申辦繼承登記時連件辦理分割登記。
2. 還有必須特別留意，89 年 1 月 28 日(含)以後才成為共有型態的耕地，如果其中部分共有人發生繼承情事時，並不能適合上述的分割規定。89 年 1 月 28 日(含)以後才成為共有型態的耕地，只有在分割後每人每筆面積達 0.25 公頃以上時，才能辦理分割。

#### 九、屬於 89 年 1 月 27 日(含)以前的共有耕地，共有人之一曾於 89 年 1 月 28 日(含)以後將其個人持分移轉於他人，該耕地是否也可以辦理分割呢？

1. 假如該共有人係移轉其全部持分給另一人時：因該筆耕地共有人總數維持與 89 年 1 月 27 日(含)以前相同，並未有所增加，仍然可以申辦分割。
2. 假如該共有人係移轉其持分給二人或二人以上時(造成共有人人數比 89 年 1 月 27 日以前的共有人人數多)：除非分割後每人每筆面積達到 0.25 公頃以上，否則分割筆數不能超過 89 年 1 月 27 日(含)以前的共有人人數，且 89 年 1 月 28 日以後所新增的共有人持分部分，不能分割為單獨所有。
3. 假如數共有人移轉其持分予同一人時：因共有人數減少，可以申辦分割。

#### 十、訂有三七五租約的耕地如何辦理分割？

訂有三七五租約的耕地，租佃雙方可以經由協議，採取分割耕地的方式，終止租約，將耕地分割為租佃雙方單獨所有；而分割後耕地筆數不能超過租佃雙方的合計總人數。辦理方式及程序如下：

1. 由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及其他相關文件，向鄉(鎮、市、區)公所申請終止耕地三七五租約。鄉(鎮、市、區)公所審核通過後，核發註明「同意依農業發展條例第十六條第五款以分割方式終止租約之申請，請於兩個月內完成分割、移轉事宜，逾期需重新申請。」之同意終止租約證明書。

2. 由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及其他相關文件，向稅捐機關申報移轉現值或申請不課土地增值稅。最後再由租佃雙方檢附下列文件，向地政事務所繳納地政規費，連件申辦分割、移轉登記：

- (1) 貼足印花之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」
- (2) 鄉（鎮市區）所核發之同意終止租約證明書
- (3) 土地增值稅繳納證明或稅捐機關核發之免納證明
- (4) 其他依土地登記規則第三十四條規定應附之文件

地政事務所辦竣分割、移轉登記後，應函請鄉（鎮、市、區）公所註銷租約登記，並通知雙方當事人；鄉（鎮、市、區）公所註銷租約登記後，再函請地政事務所註銷土地登記簿上該筆土地訂有三七五租約之註記。

#### 十一、由於執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設等需要，可以申辦耕地分割嗎？

1. 依據農業發展條例第十六條第七款規定，因執行土地政策、農業政策或配合國家重要建設之需要，經中央主管機關專案核准者，可以申請耕地分割。所謂執行土地政策及農業政策係指下列事項：
  - (1) 政府辦理放租或放領
  - (2) 政府分配原住民保留地
  - (3) 地權調整
  - (4) 地籍整理
  - (5) 農地重劃區之農水路改善
  - (6) 依農業發展條例核定之集村興建農舍
  - (7) 其他經中央主管機關專案核准者
2. 前述第三款所稱「地權調整」，指政府辦理土地法第一編第五章所規定有關地權調整政策之事宜，而有辦理分割必要者而言。例如耕地所有權人為了耕作上的便利或經營管理上之需要，申請將毗鄰之數筆耕地連件辦理合併分割者，在合併分割後之耕地筆數並未增加原則下，可以受理申辦。但如果所申請之耕地，位在重劃區內，必需合併分割後的耕地能直接鄰接灌溉、排水設施及農路為原則，才准許分割。
3. 如果兩筆不同的所有權人的毗鄰地，打算在每人所有面積不變，耕地筆數也不增加的前提下，協議耕地位置互易，以連件方式向地政事務所辦耕地合併、分割及共有物分割登記，由於並不違反農業政策，地政事務所受理。

4. 政府實施耕者有其田政策放領耕地時，以「戶長」或「家屬一人」名義代表承領耕地，但實際上係由多人分戶分耕分管的耕地，如果申請分割為單獨所有者，基於放領耕地屬土地政策之執行，准予辦理。抵繳遺產稅的耕地，如分割後各筆耕地面積未達 0.25 公頃，不得分割。

## 十二、對耕地分割仍有疑問題時，怎麼辦？

耕地分割，由耕地所在地的地政事務所辦理，如對分割登記有疑問時，可以檢附詳細資料，直接向耕地所在地的地政事務所詢問。