

# O-LAND 智能地政領航： 耕地分割全景決策指南

破解 0.25 公頃限制與農舍套繪的終極導航



系統狀態：**啟動檢核 [ON]**



**O-LAND 耕地分割筆數智能檢核儀**

可分割筆數報您知! 請輸入您土地基本條件, 系統將自動為您計算最高可分割之筆數!

**請點我即可連結**

彰化縣二林地政事務所 設計

您好！我是綠芽精靈阿萌。  
讓我們一起將複雜的地政法規，轉化為清晰的決策地圖！



# 田園農夫的問題：我的耕地為什麼不能說分就分？

2023.10.25 Application Submitted ✓



兩人合資購買 800 坪農地，想平分各 400 坪享受田園生活。

Processing Status: Denied

ERR-16

REJECTED



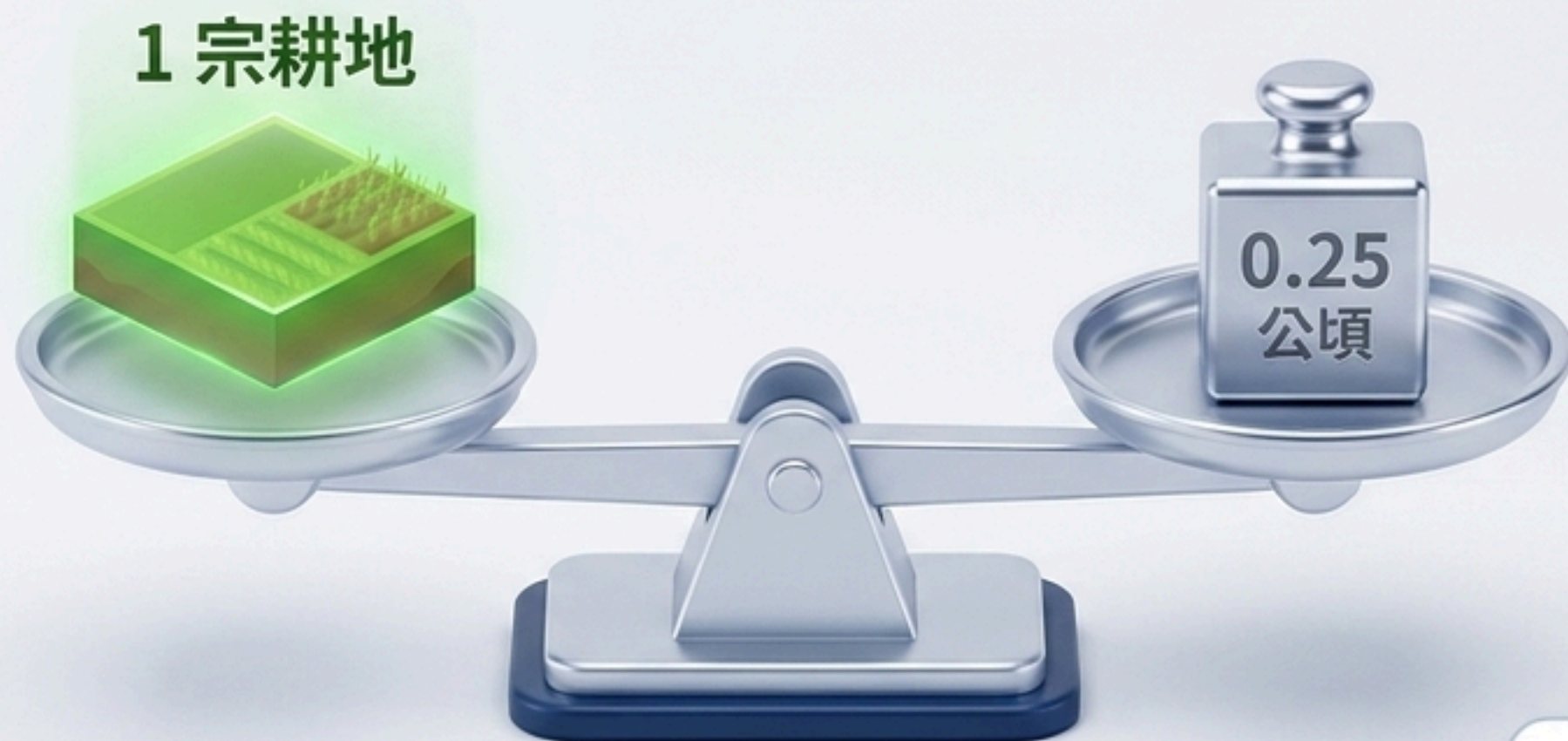
地政事務所：退件！依法不得分割。

依據《農業發展條例》第 16 條，為防止農地過度細分、維持農業經營效率，設定了嚴格的分割門檻。

< BACK

LEARN MORE >

# 第一道防線：0.25 公頃的黃金法則



## **i** 什麼是耕地？

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」及「森林區」的農牧用地。

原則上，每宗耕地分割後，每人所有面積必須  $\geq 0.25$  公頃（約 756.25 坪）。

如果分割後有一塊地是 0.3 公頃，另一塊只有 0.2 公頃？抱歉，整件申請都會被退回喔！



# 破解法則一：時光機條款

民國 89 年  
1 月 28 日  
(農發條例修  
正生效日)



## 修法前已共有

只要在生效日前就已經是共有狀態，且關係未曾中斷，分割不受 0.25 公頃限制。



## 修法後繼承

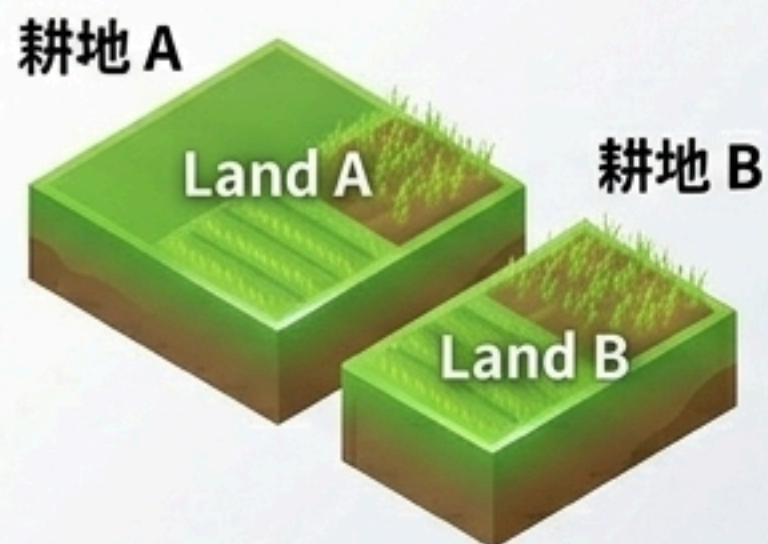
即使是修法後才繼承的耕地，為了簡化產權，分割為單獨所有時，同樣不受 0.25 公頃限制。

時光機條款，讓分割更順利！



## 破解法則二：毗鄰合併的空間魔術

### 1 Status Quo

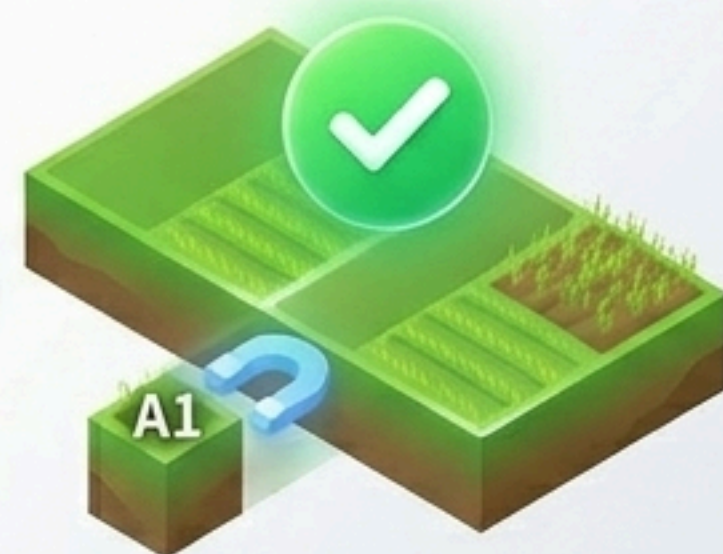


為了擴大農場經營或便利農作。

### 2 The Break-off



### 3 The Snap



立刻與相鄰的耕地合併

合併後立刻合法！

分割下來的畸零地雖然  $< 0.25$  公頃，但只要立刻與相鄰的耕地合併，且合併後總面積合法或宗數未增加，即可放行！應連件辦理登記。



# 豁免資格總體檢：您適用哪一條救生索？

|               | 修法前共有   | 繼承取得   | 毗鄰合併   |
|---------------|---|--|--|
| 免受 0.25 公頃限制？ |                  |                 |                 |
| 必須分割為「單獨所有」？  | <br>(原則是)       | <br>(原則是)      | <br>(可維持共有)    |
| 分割後有「筆數總量上限」？ | <br>(不超過原共有人數) | <br>(不超過繼承人數) | <br>(總筆數不得增加) |



這三把鑰匙都有各自的『筆數鎖』，千萬別以為可以無限切割喔！

# 隱藏陷阱一：面積的數學幻術（持分換算）

總面積 0.4 公頃

**依法退件！**



## ! UI Alert Box



法規看的是「每人所有面積」，不是「那塊地的大小」。如果分割後仍維持共有，每個共有人換算下來的持分面積，都必須  $\geq 0.25$  公頃。



## 隱藏陷阱二：分割筆數的天花板在哪？

針對「89年1月28日前已共有」的土地，為防「假共有、真細分」，分割筆數有嚴格上限。

| 共有人數變動狀態   | 最高允許分割筆數 (上限)                  |
|--|--------------------------------|
| <b>減少</b><br>(現共有人數 < 修法前人數)      | 以「現有共有人數」為準<br>(向下縮減)          |
| <b>買賣增加</b><br>(因生前移轉，現 > 修法前)  | 以「修法前人數」為準<br>(凍結上限，多出的人須維持共有) |
| <b>繼承增加</b><br>(因繼承，現 > 修法前)    | 以「現有共有人數」為準<br>(例外放寬)          |



企圖在分割前把持分賣給多個人來增加分割筆數？系統會直接攔截！



# 隱藏陷阱三：農舍套繪的「全境封鎖」



迷思：農舍只佔一小角，  
剩下的空地應該可以分割吧？

**錯！**只要申請興建農舍，**整筆地號的土地**都會被「**套繪管制**」  
(記明於土地登記簿)。



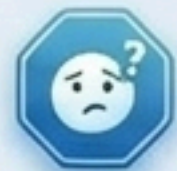
## ! UI Alert Box



依據[農業用地興建農舍辦法]第12條規定:已興建及未興建農舍之農業用地，未經解除套繪管制不得辦理分割。所以應先向建管單位辦理解除套繪管制。



# 終極魔王：法院判決 vs. 行政管制的對決



您拿著法院「准予分割」的確定判決書去地政事務所，卻依然被退件？



## 司法機關

法院處理的是「私權」。  
共有人有權分家  
(民法第823條)。



## 地政機關

執行的是「公法」。  
套繪管制未解除，就是  
「因法令規定不能分割」。

## 法務部 108年6月26日函釋

公法強制力大於私權判決。就算有法院判決，只要農舍套繪沒解除，地政機關依法必須「駁回」！（土地登記規則第57條）。



# 山不轉路轉：無法分割的完美替代方案（一）

## 分管協議 (Co-management Agreement)



- 1 產權不切：維持共有狀態，不觸碰 0.25 公頃的法規紅線。
- 2 使用切開：共有人簽署協議，明確劃分「誰種哪一塊地」。
- 3 地政註記：依民法第 826-1 條向地政事務所辦理登記。

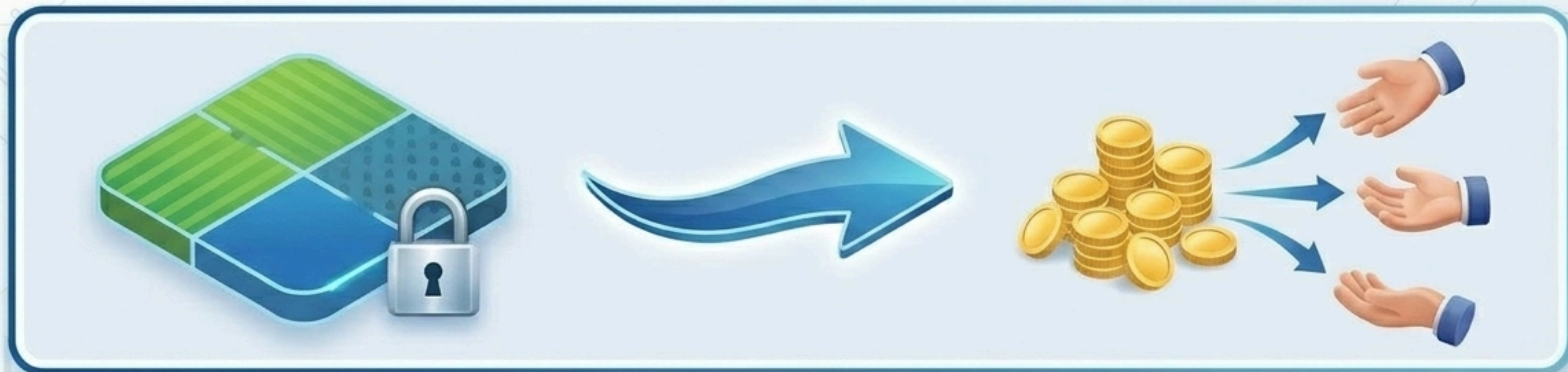
### ★ Benefit Card

讓債權契約物權化！即使未來有人賣掉持分，買家也必須遵守原分管協議。還可依實際使用面積分開課徵地價稅或田賦。適合「城市農夫」。



# 山不轉路轉：無法分割的完美替代方案 (二)

## 變價分割 (Cash Sale Division)



### 執行概念

如果原物分割有困難（面積太小、價值減損），可以透過協議或法院裁判，將整筆共有耕地「全部變賣」。

### 為何合法？

變賣整筆土地，不涉及土地實體的切割，不發生農地細分的情形。因此，完全不受《農業發展條例》第 16 條的面積限制！所得價金依持分比例分配。

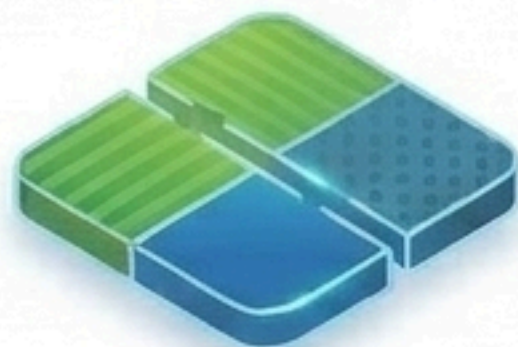


# 決策十字路口：三種解方，哪種適合您？



選擇最適合您的方案！

## 原物分割 (Physical Division)



- + 取得完全獨立產權。
- 需跨越極高法規門檻 (0.25ha、套繪、筆數限制)。

## 分管協議 (Co-Management)



- + 門檻極低，保障各自分區使用權。適合小面積合資。
- 產權仍綁在一起，未來貸款或處分較複雜。

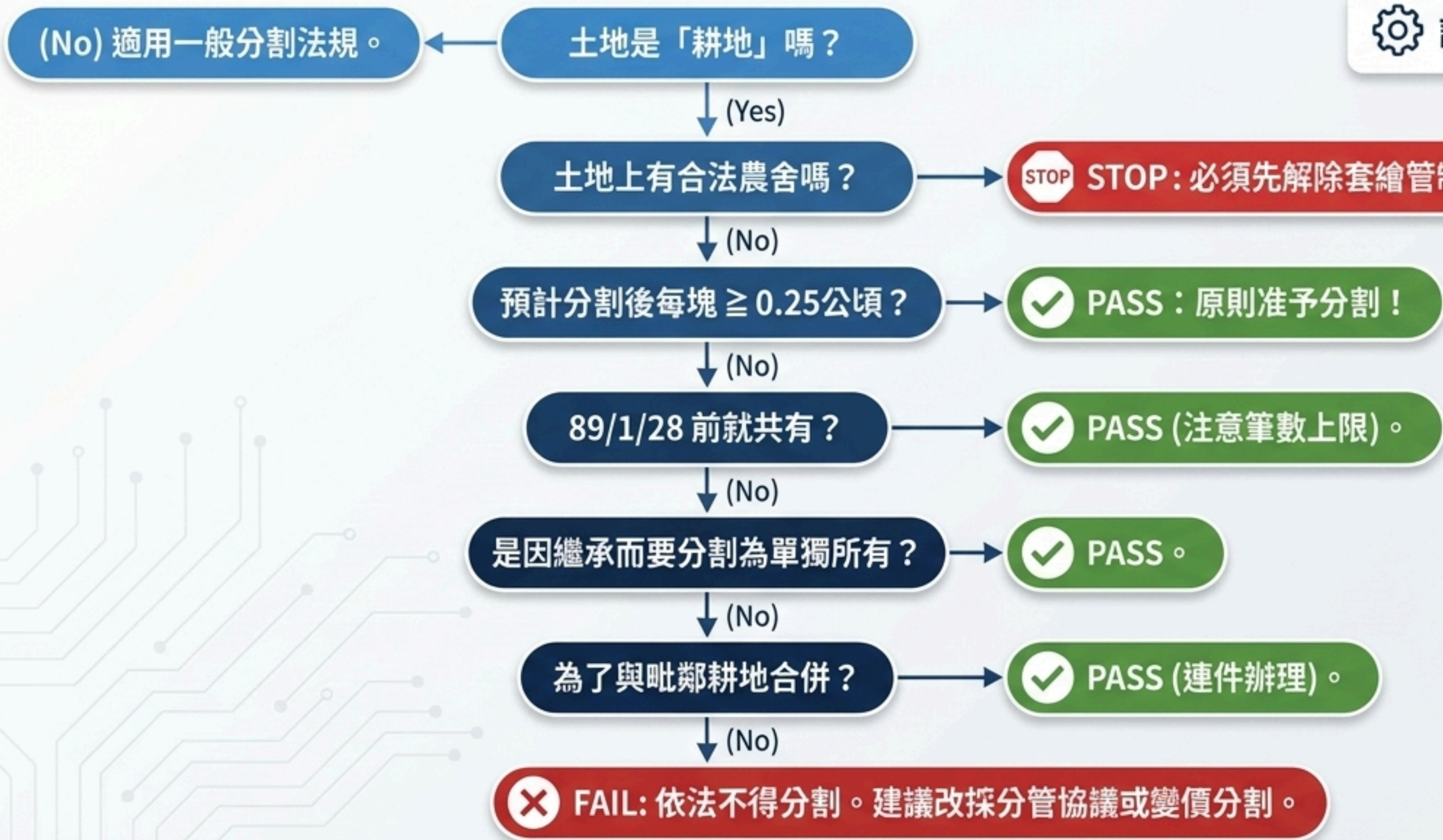
## 變價分割 (Cash Sale)



- + 徹底消滅共有關係，拿回資金，不受農發條例限制。
- 失去土地所有權。

# O-LAND 智能檢核儀：一分鐘診斷您的耕地命運

請依照流程圖逐步檢核！



# 掌握法規脈絡，土地價值最大化

1. 先看門檻：牢記 0.25 公頃原則與 89 年 1 月 28 日分水嶺。
2. 避開陷阱：留意持分換算面積，並確認農舍套繪狀態。
3. 善用替代：無法實體切割時，靈活運用「分管登記」或「變價分割」。



O-LAND 智能地政領航，助您精準跨越法規迷宮，順利達成土地資產配置！