

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

金門縣金寧鄉埔後31號

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號

承辦人：林福緯

電話：(082)318823 #62379

傳真：082-322335

電子信箱：wen336773@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國106年7月17日

發文字號：府建農字第1060053823號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：函轉內政部有關宣導農舍興建後移轉造成消費糾紛爭議乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部106年6月26日內授中辦字第1061304655號函暨行政院農業委員會106年7月5日農授水保字第1060224321號函辦理。
- 二、查旨案為監察院察覺民眾農舍興建後移轉等相關疑義於106年4月6日院台財字第1062230182號函所提審核意見函請內政部及行政院農業委員會，略以：「未能積極運用定期業務檢查或其他管道(如：公會舉辦之會議或訓練)，瞭解相關業者是否有假借農業設施或農舍之名，行銷售建案之實等具爭議性案件，並適時進行宣導」，為避免不動產經紀業者等於農地或農舍買賣過程傳達資訊不正確，後續移轉導致民眾財產損失之糾紛，合先敘明。
- 三、經彙整爭議性案件如下：
 - (一)已取得建築使用執照，民眾交付尾款未依約履行。
 - (二)未善盡職責提供民眾農舍移轉錯誤資訊。
 - (三)外觀變更設計未告知民眾，後續產生買賣合約糾紛。
 - (四)建案有違法之實未盡責說明，事後轉嫁消費者致權益損失。
 - (五)建案未興建先行銷售，續變更起照人與農民資格不符。
 - (六)未依土地使用管制規定於農舍違法營業。
- 四、依據「農業用地興建農舍辦法」(以下簡稱本辦法)農民資格變更及農舍移轉相關規定如下：
 - (一)農舍應依經營計畫書從事農業經營，查未依規定(違法增建)使用者，經本辦法第15條程序查處仍未改善者得廢止農民資格。
 - (二)農舍取得建築使用執照五年後，建物及農地(集村農舍配

合耕地)所有權應並同移轉。

(三)農舍變更設計(含排水計畫)，應先取得相關土地所有權人同意。

(四)農舍變更起照人，應變更土地所有權人併同申請農民資格。

(五)農舍已有違法之實應買賣過程中善盡告知購買人並於交屋前回復農業使用。

(六)依本縣土地使用分區管制規定農舍不得設立營業場所。

(七)上述農舍違規行涉及違法增建者、開業罰則如下：

1、依建築法第25條規定:建築物未經本府建築機關審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除，查有違規實情續依建築法第86條規定再次勒令停工，如仍未經許可擅自復工，本府將依建築法第93條及違章建築處理辦法之規定，移請強制拆除並移送法辦。

2、依都市計畫法第79條規定:違反本縣土地使用分區管制要點，本府或鄉、鎮公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。按次裁罰仍未改善者，依法移送強制執行。

五、隨文檢附內政部106年6月26日內授中辦字第1061304655號函及行政院農業委員會106年7月5日農授水保字第1060224321號函，請貴會配合上開規定加強宣導確保消費者權益，如有疑問請逕洽本府建設處農林科。

正本：金門縣商業會、福建金門馬祖地區建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、金門縣不動產開發商業同業公會、金門縣土木包工商業同業公會

副本：金門縣地政局、本府建設處

縣長 陳福海

本案依分層負責規定授權業務主管決行