

## 調 查 報 告

壹、案由：據悉，行政院農業委員會副主任委員沙○○家屬及宜蘭縣政府前秘書長陳○○家屬在宜蘭縣擁有豪華農舍，疑有諸多違法設施，未符農地農用，究違法情節如何，實有深入瞭解之必要。

貳、調查意見：

全案經函詢行政院農業委員會(下稱農委會)及宜蘭縣政府(下稱縣府)，嗣於民國(下同)104年12月24日赴現場履勘，並於105年1月14日詢問縣府、農委會相關業務主管人員，於105年1月15日詢問農委會副主任委員沙○○(下稱沙員)、縣府前秘書長陳○○，以及於105年3月11日詢問證人林○○建築師(另曾約詢土地登記專業代理人林○○先生，然林先生因病請假未出席，經指示協查人員於105年3月14日上午10時30分電話聯繫其可否另安排接受詢問或訪談之日期，其仍表示因病不便接受詢問或訪談)。全案已調查完畢，茲臚述調查意見如下：

一、沙員與其配偶共同於其配偶名下坐落宜蘭縣內之農業用地，合法興建農舍及農業設施後，擅自違法擴大填土、種植景觀樹木、庭園造景、曬場上方加蓋頂蓋、鋪設地磚等設施，違反農牧用地依法應作農業使用之規定，且擅自違法建造圍牆及拆除原有4平方公尺之農舍，違反建築法等相關規定，沙員為中央政府農地管理機關之副首長，卻知法而不守法，核有重大違失。

(一)沙員於與其配偶共同興建之系爭農舍及農業資材室所使用基地以外之空地上，擅自違法擴大填土、種植景觀樹木、庭園造景、曬場上方加蓋頂蓋、鋪設地磚，致上開農地、農舍及農業資材室均未作農業

使用，違反農牧用地依法應作農業使用之規定；且擅自違法建造圍牆及拆除原有4平方公尺之農舍，違反建築法等相關規定，事證明確，核有重大違失。

- 1、緣呂○琳於99年12月間，在面積1,548.61平方公尺之宜蘭縣員山鄉深惠段○○○地號農牧用地（下稱系爭農地）上興建地上1層、高度2.86公尺、面積4平方公尺之農舍（按：此即在舊農地上申請興建1小間約僅1、2坪且以簡單水泥或鐵皮搭建之農舍，俗稱「一坪農舍」，如轉售他人申請增建，受讓人可無須受「農業用地興建農舍辦法」規定之限制而申請增建），經員山鄉公所核發使用執照，另於100年1月3日取得系爭農地上之農路容許使用（使用面積100平方公尺，供農舍通行用）。沙員之配偶姜○○於100年1月6日因買賣取得系爭農地所有權並過戶登記，該4平方公尺農舍之房屋稅納稅義務人亦於100年2月起改為沙員之配偶。沙員配偶於系爭農地過戶登記前，已事先申請上開土地供農業使用，經員山鄉公所核發99年11月2日99員鄉農字第15030號農業用地作農業使用證明書。沙員配偶取得該農地後，於100年1月24日向員山鄉公所申請該4平方公尺農舍之增建，經鄉公所核發99員鄉工字第1152號建造執照後，沙員與其配偶共同興建門牌號為宜蘭縣員山鄉惠好村15鄰賢德路1段182巷○○○號之農舍（下稱系爭農舍），增建完成後，於101年12月14日取得使用執照，於102年3月8日完成建物登記，建號為宜蘭縣員山鄉深惠段○○○建號，連同原有之4平方公尺農舍，建築面積共154.5平方公尺，所有權人則登記為沙員配偶。

沙員配偶另於100年2月17日，依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」，申請系爭農地作農業產銷設施—農業資材室、曬場、蓄水池之容許使用，經員山鄉公所工務課、民政課、清潔隊、農經課於100年2月22日會勘，以100年3月4日員鄉農字第1000002435號函同意沙員配偶所請，並核發100年3月4日(100)員鄉農字第02435號容許使用同意書。詎沙員與其配偶共同取得系爭農舍使用執照及農業設施容許使用後，竟未將系爭農地作農業使用，且擅自違法變更農路位置、縮小蓄水池尺寸、鋪設地磚、在曬場上方加蓋頂蓋、在資材室內隔間及增設廁所，且擅自違法擴大填土、種植景觀樹木、庭園造景、興建圍牆、拆除原有4平方公尺之農舍。經縣府於103年3月31日、104年2月2日、104年9月15日先後3次現場勘查、會勘，發覺違法情事，將原課徵田賦改按一般用地稅課徵地價稅，縣府並以104年10月2日府農務字第1040163767號函，請沙員配偶於104年11月1日前完成改善，嗣縣府於104年11月2日複查，發現未改善完竣，以104年11月9日府農務字第1040182211號函，廢止系爭農地上之農路、農業資材室、曬場及蓄水池等農業設施之容許使用；至於擅自違法建造圍牆部分，因違反建築法第25條及實施區域計畫地區建築管理辦法第3條(實施都市計畫以外地區建築管理辦法第2條)暨違章建築拆除認定基準規定，經員山鄉公所依建築法第86條規定，以104年11月6日員鄉工字第1040015686B號違章建築查報單及第1次勒令停工單勒令停工。

2、系爭農地及系爭農舍均為沙員配偶名義，有地政

機關登記資料可稽；沙員及其配偶未將系爭農地作農業使用，且擅自違法變更農路位置、縮小蓄水池尺寸、鋪設地磚、在曬場上方加蓋頂蓋、在資材室內隔間及增設廁所，並且擅自違法擴大填土、種植景觀樹木、庭園造景、興建圍牆、拆除原有4平方公尺之農舍，經縣府、員山鄉公所勘查屬實，改徵地價稅、廢止農業設施容許使用、勒令停工，並有上述公函、會勘紀錄、違章建築查報單等影本可證。沙員於本院詢問時亦承認：認知系爭農地應作農業使用，知悉購買農地興建農舍過程，興建農舍的經費資金係共同支付，農舍之設計及建造均經本人確認，平常一週內約有1、2天居住該農舍等情，核與建築師陳○○、建築承包商吳○○及農舍鄰居林○○等人於104年12月24日本院履勘現場時所述相符，均有筆錄可考，故沙員為系爭農舍之共同興建人且為系爭農地之使用人，已堪認定。而原有之4平方公尺農舍，於本院履勘現場時已不存在，沙員雖稱：係颱風來襲時滅失云云，但又表示：不知滅失之時間，不清楚何時拆除，不知道有無申請拆除執照；興建過程時未全程參與，不清楚當時4平方公尺之農舍和後來興建的新房舍是否有相連等語，則其所述「颱風來襲時滅失」云云，尚難採信，應係沙員與其配偶所拆除。

- 3、依農業發展條例（下稱農發條例）授權內政部及農委會93年6月16日修正發布之「農業用地興建農舍辦法」第6條第3款規定：「申請興建農舍之該宗農業用地，扣除興建農舍土地面積後，供農業生產使用部分應為完整區塊，且其面積不得低於該宗農業用地面積百分之九十。」依98年3月

16日農委會修正發布之「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第8條第1項規定：「申請本辦法所定各項農業設施，其所有農業設施總面積除另有規定外，不得超過坐落該農業用地土地面積之百分之四十。已興建農舍之農業用地，其農業設施及農舍之興建面積，應一併計算。」又依農發條例第3條第12款規定農業使用：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。農發條例第18條第1、2項規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣(市)主管機關核定，得申請在自有農業土地上興建農舍。……前項農業用地應確供農業使用。」故系爭農地上之農舍與農業資材室及兩者所占基地以外之其餘空地，均應作農業使用。

- 4、再按農發條例第69條第1項規定：「農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理」。區域計畫法第15條第1項、第21條分別規定：「區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。其管制規則，由中央主管機關定之。」、「違反第15條第1項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣(市)政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、

封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。」依該條所定違反同條第15條第1項土地使用管制規定應受處罰者，不限土地所有人，土地之使用人也在受處罰之列。則沙員雖非系爭農地之所有人，但係共同設置農舍、農業資材室、圍牆、擴大填土、種植景觀樹木、庭園造景、曬場上方加蓋頂蓋、鋪設地磚等設施之行為人及農地之使用人，自得為系爭農地未作農業使用之共同違反土地使用管制之違規行為人，即共同違反行政法上義務之行為人。故沙員就共同興建之系爭農舍及農業資材室所使用基地以外之系爭空地上，因擅自違法擴大填土、種植景觀樹木、庭園造景、曬場上方加蓋頂蓋、鋪設地磚，違反農牧用地依法應作農業使用之規定，且應認系爭農地及該農地上所興建之農舍及農業資材室均未作農業使用，其違反土地使用管制之違法行為已臻明確，核有重大違失。

- 5、另按建築法第25條第1項規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第78條及第98條規定者，不在此限。」、實施區域計畫地區建築管理辦法第3條規定：「依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物之新建、增建、改建或修建，應依本辦法向當地主管建築機關申請建築執照。原有之建築物不合非都市土地使用管制規則規定者，依該規則第8條之規定辦理。」、實施都市計畫以外地區建築管理辦法第2條規定：「在實施都市計



畫以外之地區興建建築物，除本辦法另有規定外，非經縣(市)主管建築機關許可發給執照，不得擅自建造或使用。」沙員與其配偶均屬共同興建之行為人及共同違反行政法上義務，以及沙員於系爭農舍及農業資材室所使用基地以外之系爭空地上，擅自違法建造圍牆及擅自違法拆除原有4平方公尺農舍之事證明確，已如前述。故沙員違反上開建築法第25條等規定，核有違失。

(二)沙員現任中央政府農地管理機關之副首長，歷任農業機關首長，明瞭農地應作農業使用相關規定，且身分動見觀瞻，應作表率，克盡導正農地違規使用亂象之責，卻明知而違反，尚難以事後補正回復合法狀態，而解免其違失之咎。

1、按農發條例第1條、第2條分別規定：「為確保農業永續發展，因應農業國際化及自由化，促進農地合理利用……特制定本條例……」、「本條例所稱主管機關：在中央為行政院農業委員會……」又農委會函復公務員懲戒委員會101年12月24日臺會議字第1010002856號函略以：「……(二)按農業用地上准許興建個別農舍，係協助經營農業者於該農地上興建為就近照顧農地兼具居住需要之構造物，與一般住宅性質不同。依農業用地興建農舍辦法第6條第3款規定意旨，農舍及其附屬設施得於該宗農業用地面積百分之十內設置，而供農業生產使用部分則不得低於該宗農業用地面積的百分之九十，惟相關法令並未限制農舍之材質、構造、樣式或內部陳設。(三)次按『農業用地作農業使用認定及核發證明辦法』第5條第2款規定，農業用地上施設有農業設施，原則應檢附容許使用同意書，且無同辦法第6條及

第7條情形者，得認定為作農業使用。而依上開規定檢附之農業設施容許使用同意書，應依『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』（下稱審查辦法）規定提出申請，除容許使用應符合申請農業設施項目與面積等規定外，亦應符合申請當時所提出之經營計畫內容，依審查辦法第26條第1項規定，農業設施應依原核定之計畫內容使用，並不得作為住宅、工廠或其他非農業使用。（四）又農業用地應符合作農業使用之認定始得核發農業用地作農業使用證明書，所稱符合作農業使用係指該農業用地之整筆土地或共有持分部分均能符合作農業使用之認定而言。爰該整筆土地或共有持分土地上，倘有部分違規使用情形，即不得認定作農業使用。」有農委會102年2月22日農水保字第1010747028號函可查。依上開農委會函意旨，農業用地上所興建之農舍，係為就近照顧農地兼具居住需要之構造物，與一般住宅性質不同；附屬之農業設施也應依核定之經營計畫內容使用，始能認定作農業使用，不得作為住宅使用。整筆土地上倘有部分土地違規未作農業使用，該整筆土地均不得認定作農業使用。

- 2、沙員於本院詢問時，雖辯稱：購買系爭農地時約在99-100年任職漁業署署長期間，雖有認知應作為農業使用，但農地應作農業使用之詳細規定確實無法熟悉；且當時興建農舍、農業設施均有依規定申請；在最近1年間，才有同事告知應注意農地使用相關規定；本人不清楚庭園造景及資材室加蓋等等，已違反建築法等相關規定；目前已將違規部分改善，全部改作農業使用；本人承認原先（未改善前）未完全作農業使用；本人沒看



過農委會102年2月22日函復公務員懲戒委員會說農業用地核發作農業使用證明之相關認定及說明，其中有解釋部分違規使用即認定全筆土地為非農業使用之公文，但已決定將農地改進作農業使用；主委有要求本人要改善至全部合法農業使用，本人也願意落實農地農用之相關規定；目前宜蘭之農地違規使用確實嚴重，本人也願意以身作則，作為改進案例等語。然查沙員配偶於100年2月17日依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定，申請上開農牧用地作農業產銷設施—農業資材室、曬場、蓄水池之容許使用，所提「農作產銷設施使用經營計畫書」中之生產計畫，已明載：本案農地實地種植蔬菜如：蘿蔔年產量約500台斤、芥菜約200台斤、蔭瓜約200台斤、蔥約100台斤及各類蔬菜約200台斤，總年產量約1,200台斤；因從事農業生產需存置各種農作器具，且提升農業生產效率，特規劃資材室乙戶，俾供自產農產品農務之使用等詞。顯見沙員及其配偶明知系爭農地應作農業使用，則沙員辯稱以前並不熟悉農地應作農業使用相關規定云云，顯不足採。又沙員配偶事後申請補辦農業設施容許使用，雖經縣府審查符合規定並以105年3月10日府農務字第1040201647號函同意，且經員山鄉公所105年3月14日員鄉農字第1050003408號函核發農業用地作農業使用證明書在案。然沙員在中央政府農地主管之所屬機關任職逾28年，歷任機關首長，且現任中央政府農地主管副首長，明瞭農舍係為便利農民就近照顧農作，故容許農民於自有農業用地上興建，以兼顧農業生產及貯放農具、農物兼具居住需要，而

與農業經營不可分離之構造物，與一般住宅性質不同，及農業用地上興建之農業設施，應與農業生產經營有關，始得同意以容許使用方式設置。何況沙員身分動見觀瞻，本應作表率，克盡導正農地違規使用亂象之責，卻知法而不守法，尚難以事後補正回復合法狀態，而解免其違失之咎。

## 二、縣府放任宜蘭縣員山鄉深惠段○○○地號農地違法未作農業使用且未依核定之「農作產銷設施使用經營計畫書」之生產計畫合理經營，顯有疏失。

(一)縣府放任系爭農地違法未作農業使用，顯有疏失。

- 1、按區域計畫法第15條第1項、第21條分別規定：「區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。」、「違反第15條第1項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣(市)政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前2項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。」據農委會表示：農業用地作農業使用之認定、農業設施容許使用、農舍興建及農業用地違規使用之稽查裁罰等事項，均屬直轄市、縣(市)政府權責。關於農地違規使用之查處，

地方農業主管機關應本權責審認是否符合作農業使用或辦理廢止農業設施容許使用事宜，並就其違反土地使用管制部分移送區域計畫法或都市計畫法主管機關核處，另並通知稅捐、建築或工務等相關機關依權責妥處。例如農業設施違規使用，原核定機關廢止其農業設施容許使用後，區域計畫或都市計畫主管機關分別依區域計畫法第21條或都市計畫法第79條等規定裁罰，並視違規情節運用罰鍰、斷水斷電、恢復原狀、強制拆除等裁罰手段。另稅捐單位則就原課徵田賦(目前停徵)，予以改課地價稅等。農委會於102年1月31日農企字第1020012108號、101年11月9日農企字第1010011733號、101年5月14日農企字第1010108886號及100年9月8日農企字第1000011805號等函，均有說明查處方式、查核程序、法令依據等相關規範，並提供查核流程參考等語。

- 2、系爭農地為特定農業區之農牧用地，面積1,548.61平方公尺。系爭農地於99至102年原係課徵田賦，經縣府於103年3月31日現勘，發現部分面積(774平方公尺)未作農業使用，自103年度起改按一般用地稅課徵地價稅，其餘面積774.61平方公尺，經縣府104年2月2日現勘，發現未作農業使用，自104年度改課地價稅。此即表示系爭農地自103年4月起即未符合農業使用。又，104年9月1日媒體報導沙員在宜蘭員山擁有豪華農舍，農舍為地上三層、地下一層建物，四周有圍牆、庭院造景、水池，內有一小塊菜園，外觀看似為獨棟別墅後，經農委會以104年9月4日農水保字第1041866408號函請縣府儘速查復。縣府為

確認系爭農地是否依核定之農業經營計畫內容施作及使用，始於104年9月15日邀同所有權人及員山鄉公所會勘，會勘結論：「一、農路目前位置與配置圖不符。二、蓄水池尺寸比原核准小，其餘申請範圍鋪設地磚。三、曬場上方加蓋頂蓋。四、資材室內有隔間與廁所，與原核准計畫不符。五、其餘容許使用計畫範圍外，有未經申請填土、擋土牆、鋪設地磚。」經縣府104年10月2日府農務字第1040163767號函請土地所有權人於104年11月1日前完成改善。縣府於104年11月2日複查結果，曬場上方加蓋頂蓋已拆除，農業資材室內部隔間牆已拆除(留結構支柱)，另現場正吊運地磚(大理石)，其餘土地現況與該府104年9月15日勘查相同，乃依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定，廢止系爭農地上農路、農業資材室、曬場及蓄水池等農業設施容許使用。此即表示系爭農地雖改課地價稅，迄104年11月仍未符合農業使用，故縣府持續放任系爭農地違法未作農業使用，顯有疏失。

(二)縣府縱容沙員配偶未依核定之「農作產銷設施使用經營計畫書」之生產計畫合理經營系爭農地，實有疏失。

1、根據系爭農地所有權人沙員配偶所提「農作產銷設施使用經營計畫書」之生產計畫，系爭農地實地種植蔬菜如：蘿蔔年產量約500台斤、芥菜約200台斤、蔭瓜約200台斤、蔥約100台斤及各類蔬菜約200台斤，總年產量約1,200台斤；所生產蔬菜提供鄉民購買、自用及運送至傳統市場出售。且依農委會104年8月25日農企字第1040012614號函釋，農業主管機關得以申請人所提經營計畫

之栽種作物，依農業統計年報該等作物近3年產量平均值之7成估認最低生產量，作為合理農業經營事實之判定參考。

- 2、沙員配偶自100年2月17日依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定，申請上開農牧用地作農業產銷設施—農業資材室、曬場、蓄水池之容許使用，提出據以申請容許使用之「農作產銷設施使用經營計畫書」，迄104年已超過3年，惟詢據沙員述稱：經營計畫書均是代書代辦代擬，不知悉經營計畫書內容，經營計畫書所使用之圖章是代書保管的，申請內容事前並未知悉；僅留一部分地專門種植作物，如甜玉米，平常一週約1、2天居住農舍，所以作物生長情形較不佳；所種農作物過去是以自用為主等語。此即表示所種之農作物產量甚少，且是自用，非如沙員配偶所提據以申請容許使用之「農作產銷設施使用經營計畫書」所述生產計畫所稱提供鄉民購買、自用及運送至傳統市場出售。惟自100年3月起迄104年9月14日，縣府從未查核系爭農地之經營是否符合生產計畫，亦從未以沙員配偶所提之生產計畫之栽種作物，依農業統計年報該等作物近3年產量平均值之7成估認最低生產量，而判定有無合理農業經營之事實。直至媒體報導後，始於104年9月15日，依據農委會104年9月4日農水保字第1041866408號函，實地確認系爭農地是否依核定之農業經營計畫內容施作及使用。顯示縣府未落實查核沙員配偶有無依所提之「農作產銷設施使用經營計畫書」之生產計畫經營系爭農地，縱容其未依核定之生產計畫合理經營系爭農地，實有疏失。

三、宜蘭縣五結鄉百松段○○○-○地號之建物未經核准擅自於底層及2、3樓變更外牆位置暨建物建築面積增加4.95平方公尺，已超過規定0.51%等節，縣府均允應依法處理。

(一)縣府前秘書長陳○○配偶於104年3月26日因買賣取得宜蘭縣五結鄉百松段○○○地號農地及同段○○○建號農舍所有權；陳○○兒子於103年11月6日因買賣取得同段○○○-○地號農地所有權，於103年10月24日取得同段○○○建號農舍所有權。該二棟農舍為既成之地上3層農舍，非由陳○○配偶、兒子所興建，其等並非該二棟農舍之起造人。陳○○配偶為百松段○○○地號上農舍向縣府申請民宿設立登記，前經縣府審查認為未符規定如下：「(1)建設處審查意見：『與原核准圖不符。』(2)農業處審查意見：『本案農舍通行之道路(高架木棧版)、連接農舍及溫室水泥版橋、水泥花圃等，已經查證非屬農業設施，故該農業用地未符農業使用。』」其子為百松段○○○-○地號上農舍向縣府申請民宿設立登記，亦前經縣府審查認為未符規定如下：「(1)農業處意見：『農業用地是否作農業使用項目意見略以：本案農舍旁高架木棧版、連接同段○○○地號溫室之水泥版橋等，已經查證非屬農業設施，填土範圍外之上揭設施亦不符原核准(使用執照)書圖，農業用地未符農業使用。』(2)建設處意見：『與原核准圖不符。』」

(二)本院為查明相關爭點，經詢問縣府、陳○○及證人林○○建築師(按：本院亦訂期詢問證人土地登記專業代理人林○○先生，林先生因病請假未出席，經協查人員於105年3月14日上午10時30分電話聯繫其可否另安排接受詢問或訪談日期，其仍表示因



病不便接受詢問或訪談)，結果如下：

- 1、詢據縣府述稱：本案申請民宿已遭縣府駁回，當初審查民宿時，因其設施及農作密度確未符合規定等，才駁回民宿之申請；違規之部分木棧版已拆除，而農舍出入木棧版通道及水泥構造物尚須補辦相關程序或拆除；本案農舍核發使用執照驗收時不清楚有無木棧版；水泥構造物未經申請；民宿申請時才知該農舍有相關違規行為，而其違規時間不清楚；○○○地號上目前剩下木棧版及水泥構造物尚未取得容許使用同意及備查；本案農舍部分經測量後，因牆面外推約5平方公尺，致其面積超過農地面積的10%，造成違規，此違章部分將依違章建築處理辦法規定等處理；相關農舍與附屬設施目前未超過40%等語。
- 2、詢據陳○○述稱：房子購買當時，水泥花圃已有部分施作（後來再部分施作），原屬覆土範圍，但既有爭議，現況已拆除；原來農舍購買時，建築圖有包括該水泥花圃（覆土）部分，因為本區域為縣府公告之易淹水地區，不能填土，為防崩塌，故作擋土牆加高；水泥版橋是原始設計，花圃則為覆土設計，均是之前就有，購買之後才施作高架木棧版；施作高架木棧版，施工時有經過討論，確認是屬農發條例第8條之1第1項臨時性設施，免申請建照及容許使用申請；水泥花圃已拆除，高架木棧版未拆除；因先前認定未符合農業設施，其實均有縣府核准公文，依農發條例第8條之1第1項及農委會解釋令規定，原核准之農業設施，使用計畫未變及面積未增加，其位置在同一地號調整位置，免再申請，（104年）9月15日送縣府備查中，目前均尚未接到縣府查復公文



，而農委會亦曾查復縣府應由縣府自己依權責認定；本案高架木棧版、農舍、溫室及水泥花園是否違規，需等縣府公文查復；農舍之陽台有外推，購買時就這樣，並未有任何增建，就此未有縣府通知，是否合理誤差有待釐清等語。

- 3、詢據證人林○○建築師述稱：二棟建物均係我設計；○○○地號上水泥版橋我不清楚設置過程，我看過相關申請文件，水泥版橋應該是以「出入產品出貨區」申請，其中，○○○地號於103年4月18日核准申請，○○○-○地號於103年8月6日核准申請；我僅提供溫室圖樣交由林代書辦理申請，都是林代書接洽，不知是誰去申請溫室及用何人名義申請；我看過相關申請文件，○○○地號溫室於103年3月21日核准申請，○○○-○地號溫室於103年1月24日核准申請；○○○-○地號上○○○建號農舍連接○○○地號之水泥版橋及高架木棧版非我所設計，亦非我施工；不清楚房子蓋好後何時施作其他相關有疑義的設施；不清楚亦不知悉本案農舍所涉有疑義之項目；僅參與房屋設計、監造，及提供溫室之圖樣而已；陳秘書長雇工拆除一些農舍（農地）違規項目，有疑義部分已依規定拆除，其就有疑義項目改正後補送縣府審查，目前該府尚未查復審查結果；但水泥版橋及高架木棧版是否符合相關規定，縣府尚在審核中；不清楚房屋外牆外推；監造完成後，當時外牆並未外推，其外牆外推之事不知悉；外推時間應該係屋主取得農舍使用執照後，但確切外推時間不清楚；另外，牆面外推部分有先檢討營建法令，是可以透過申請辦理變更使用執照來處理，目前尚未申請辦理；提供溫室設計圖

時房屋仍在施工，並未有水泥版橋、水泥花圃及高架木棧版；至於現場勘查時，直覺上感覺建築範圍很大，超過農地面積的十分之一，主要是看到填土範圍(而發生錯覺)；有關填土的問題，本案在當時申請建造執照的法令，是參照縣府102年7月1日農業用地興建農舍及農業設施宣導要點，檢討農舍填土面積，這部分在使用執照竣工圖上都有記載等語。

- (三)林○濬建築師代理陳○○配偶、兒子就上開土地有關改變產品出入區配置位置及設置無固定基礎臨時性設施，於104年9月間向縣府申請備查。縣府函請農委會釋示，經農委會農糧署104年11月12日農糧企字第1040240587號函復略以，所稱以木棧版鋪設之通路，是否符合無固定基礎設施之認定條件，而依法可免申請容許使用，允由縣府就個案實情予以審認。嗣經縣府105年1月18日府農務字第1040157146號函核認略以：百松段○○○地號內設置所稱「無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施供經營農作產銷需要之通路」(以竹木材料搭建之架高木棧板、面積53.84平方公尺)，經該府審查認定非屬臨時性設施，屬固定基礎設施，請依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第4條規定申請農業設施容許使用；百松段○○○-○地號變更配置產品出貨管理區，其實質聯外通行進出需通過百松段○○○地號，請取得土地通行同意書或另為申請聯外通行所需農路；請依上揭項目及原核定農業經營計畫內容執行，於105年1月31日前逐項修正重新送審，俟該府審查核定後，一併備查出貨管理區變更位置等詞。百松段○○○地號部分，嗣林○濬建築師事務所修正後，以105年1月29日

105廸建字第10501005號函重新送審；經縣府105年3月29日府農務字第1050023633A號函同意所請，並同意備查產品出貨區(面積25.89平方公尺)變更配置位置，並且核發105年3月29日府農務字第1050023633號農業用地作農業設施容許使用同意書在案。同段○○○-○地號部分，亦經林○○建築師事務所修正後，以105年1月29日105廸建字第10501005號函重新申請變更農業產銷設施(溫室)附屬產品出貨區配置位置；經縣府105年3月29日府農務字第1050023633B號函同意備查(面積17.34平方公尺)在案。

(四)此外，縣府104年11月10日府建使字第189228號函知百松段○○○-○地號之建物所有權人略以，其所有百松段○○○-○地號之建物未經核准擅自於底層及2、3樓變更外牆位置，違反建築法第73條第2項規定，請其於文到30日內說明等語。另，縣府實地測量百松段○○○-○地號之建物，發現建築面積增加4.95平方公尺，已超過規定0.51%，即建築總面積占總農地整筆面積10.51%。

(五)綜上，關於百松段○○○-○地號之建物未經核准擅自於底層及2、3樓變更外牆位置暨建物建築面積增加4.95平方公尺，已超過規定0.51%等節，縣府均允應依法處理。

四、有關農委會允應落實農地農用政策，並督促全國各地方政府對農地農用原則嚴謹執法乙節，允宜併本院105財正0005號糾正案追蹤後續改善情形。

(一)按農發條例第1條、第2條分別規定：「為確保農業永續發展，因應農業國際化及自由化，促進農地合理利用……特制定本條例……」、「本條例所稱主管機關：在中央為行政院農業委員會……」。農委會係

中央政府農地管理機關，卻連本機關之現任副首長沙員，皆違反農牧用地依法應作農業使用之規定，與其配偶共同於其配偶名下坐落宜蘭縣內之農業用地，興建農舍及農業設施後，擅自違法擴大填土、種植景觀樹木、庭園造景、曬場上方加蓋頂蓋、鋪設地磚等，且擅自違法建造圍牆及拆除原有4平方公尺之農舍，違反建築法等相關規定。而縣府雖就該農地改課地價稅，惟仍放任該農地違法未作農業使用、未依核定之「農作產銷設施使用經營計畫書」之生產計畫合理經營，直至媒體披露及本院立案調查後始為處理。顯示農委會未貫徹農地農用政策，地方政府亦未落實執法。故農委會允應落實農地農用政策，並督促全國各地方政府對農地農用原則嚴謹執法。

- (二)本院前已另案完成「為配合『放寬農地農有，落實農地農用』政策，政府開放農地自由買賣，惟實施迄今，不僅以農舍為名興建豪華住宅隨處可見，投機炒作農地亦比比皆是，致農地價格暴漲，真務農者無法負擔，未能達到促進農業發展，保障農民權益，維護農業環境及環境資源保育之功能，更違背原有政策目標，相關主管機關有無違失，應予以究明」之調查案，且於105年2月3日審議通過糾正農委會及內政部在案(105財正0005號)。糾正案文第一項之標題即載明「內政部及農委會未積極督導管考地方政府，加強稽查及取締農舍及其農業用地違規使用，致全國農舍及其農業用地大量違規使用，嚴重破壞農業生產環境及妨礙農村發展，實有怠失。」故本案有關農委會允應落實農地農用政策，並督促全國各地方政府對農地農用原則嚴謹執法乙節，允宜併該糾正案追蹤後續改善情形。

調查委員：包宗和

江明蒼

中華民國 105 年 6 月 8 日