

彰化縣政府訴願決定書（案號 107-203）

府法訴字第 1070050422 號

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴願人因土地增值稅事件，不服本縣地方稅務局員林分局（下稱原處分機關）106 年 11 月 9 日彰稅員分三字第 1060231205 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣案外人○○○原持分所有坐落本縣田中鎮○○段 323 地號土地（下稱系爭土地），使用分區為農業區，面積 6,565 平方公尺，權利範圍 4993/84000，因清償債務強制執行事件，於 106 年 4 月 5 日經台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司（下稱台灣金融資產中部分公司）拍賣，由案外人○○○得標買受，案經台灣金融資產中部分公司 106 年 4 月 5 日 106 彰金職禮字第 2 號函請查報課徵土地增值稅，原處分機關依土地稅法第 30 條第 1 項第 5 款規定，以拍定價額新臺幣（下同）59 萬元為移轉現值，計算漲價總數額，按一般稅率核課土地增值稅 0 元，以 106 年 4 月 13 日彰稅員分三字第 1060209793A 號函復台灣金融資產中部分公司在案；復經台灣金融資產中部分公司 106 年 8 月 2 日 106 彰金職禮字第 2 號函通知原處分機關系爭土地之買受人更正為由有優先承買權之訴願人○○○、○○○承買，持分分別為 4993/252000、9986/252000，訴願人分別於 106 年 9 月 4 日、同月 7 日檢附本縣田中鎮公所核發系爭土地之農業用地作農業使用證明書向原處分機關申請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅及依同條第 4 項規定以該法條修正生效當期公告土

地現值為原地價，嗣因田中鎮公所於 106 年 11 月 1 日撤銷前揭農業用地作農業使用證明書，原處分機關遂據此以 106 年 11 月 9 日彰稅員分三字第 1060231205 號函駁回所請，訴願人不服，提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

陳情人○○○、○○○2 人持分所有坐落田中鎮○○段 323 地號土地，係陳情人家族祖父母、父母世襲種植稻米及各類果菜之使用，幾世代、年均從未變更過，目前該土地依然作上述農作之使用。田中鎮公所指該地號土地上有建築物，並非陳情人所有，係該筆土地其他共有持分之遠親王姓家族世家之居住建築物，並非陳情人所建或所有，貴分局應詳查後再更正依法認定陳情人持有土地為農用之認定，以保障陳情人之權益。

二、答辯意旨略謂：

(一) 查農業用地移轉申請不課徵土地增值稅，按土地稅法施行細則第 58 條第 1 項規定，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件。亦即當事人須先申請核發農業用地作農業使用證明書，於領得證明書始得申請不課徵土地增值稅。又參照行政院農委會 90 年 7 月 31 日農企字第 900010341 號函、94 年 4 月 29 日農企字第 0940121403 號函釋，有關共有農業用地之部分共有人，為申請其持有部分之農業用地作農業使用證明書，如該農業用地有部分違規使用情事，應補附「全部共有人之分管契約書」，以證明申請人所分管部分無違規使用情事，並兼顧法令規定及農業用地共有人之權益，所作之適法措施，先予敘明。

(二) 卷查系爭土地於 106 年 4 月 5 日經台灣金融資產中部分公司拍賣前，原為案外人○○○於 89 年 9 月間受贈取得，持分 4993/84000，前經核准按土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅，並已將其原地價調

整為 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效當期之公告現值每平方公尺 1,866 元，嗣訴願人以有優先承買權主張優先承買，取得系爭土地持分分別為 4993/252000、9986/252000，並分別於 106 年 9 月 4、7 日檢附田中鎮公所 106 年 8 月 22 日、同年 9 月 7 日核發之田鎮農字第 1060012322、1060013130 號農業用地作農業使用證明書申請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅及依同法條第 4 項規定以該法條修正生效當期公告土地現值為原地價，惟查上開農業用地作農業使用證明書，嗣經田中鎮公所 106 年 11 月 1 日田鎮農字第 1060016479 號函略以：「說明：二、…中新段 323 地號之土地經勘查現場種植水稻及有部分為建築物，因屬共有土地之情形，未檢附全部共有人之分管契約書，以證明申請人所分管且無違規使用情事，未符合同辦法（農業用地作農業使用認定及核發證明辦法）第 5 條第 4 項之規定，『農業用地有下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用，現場有與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物、柏油、水泥等使用情形。』三、申請人未於文到 7 日內提出說明或補齊其資料，撤銷其農業用地作農業使用證明書。」系爭土地之農業用地作農業使用證明書，既經田中鎮公所撤銷，是系爭土地核無土地稅法第 39 條之 2 第 1 項不課徵土地增值稅規定之適用。

理 由

- 一、按「土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：…五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。」土地稅法第 30 條第 1 項第 5 款定有明文。
- 二、次按「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請

不課徵土地增值稅。」、「作農業使用之農業用地，於本法中華民國 89 年 1 月 6 日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。」、「本法第 39 條之 2 第 1 項所定農業用地，其法律依據及範圍如下：…四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。…」、「依本法第三十九條之二第一項申請不課徵土地增值稅者，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。直轄市、縣（市）農業主管機關辦理前項所定作農業使用證明文件之核發事項，得委任或委辦區、鄉（鎮、市、區）公所辦理。」土地稅法第 39 條之 2 第 1 項、第 4 項、土地稅法施行細則第 57 條第 4 款、第 58 條分別定有明文。

三、另按「一、查農業發展條例第 31 條明定耕地之使用必須符合土地使用分區管制相關法令規定，始得辦理所有權移轉登記；又同條例第 37 條及第 38 條明定作農業使用之農業用地，其移轉得申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅。所稱『農業使用』並於同條例第 3 條有明確定義。因共有土地之權屬關係較單獨所有者複雜，為保障各共有人之權益，同時兼顧前開法律規定，本會曾多次邀集內政部、財政部、法務部及各縣（市）政府開會研商，以謀適法之措施，經彙整其結論包括：（一）請共有人依法先申請農地分割為單獨所有，以使產權單純化。（二）共有土地如無違規使用情事，且符合作業農業使用之認定基準，可依規定核發農業用地作農業使用證明書；如有違規情事，應請補附『全部共有人之分管契約書』，以證明申請移轉部分為申請人所分管且無違規使用情事。…」、「查本會 90 年 7 月 31 日（90）農企字 900010341 號函釋有關共有農業用地之部分共有人，為申請其持份部分之農業用地作

農業使用證明書，該農業用地倘有部分違規使用情事時，得依據全體共有人合意之分管契約書，就申請人分管部分查核是否符合農業使用認定基準，作為是否核發農業用地作農業使用證明書之依據一節，係基於善意認定申請人並無欺瞞、耍詐之情事，並兼顧法令規定及農業用地共有人之權益，所作之適法措施，合先敘明。…」行政院農業委員會 90 年 7 月 31 日（90）農企字第 900010341 號函、94 年 4 月 29 日農企字第 0940121403 號函釋可資參照。

四、卷查，系爭土地原為案外人○○○於 89 年 9 月間受贈取得，持分 4993/84000，前業經核准按土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅，並已依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定將其原地價調整為 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效當期之公告現值每平方公尺 1,866 元，嗣經訴願人於拍賣時以有優先承買權主張優先承買，取得系爭土地持分權利範圍分別為 4993/252000、9986/252000，並於 106 年 9 月 4 日、7 日檢附田中鎮公所 106 年 8 月 22 日、106 年 9 月 7 日核發之田鎮農字第 1060012322、1060013130 號農業用地作農業使用證明書，申請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅及依同條第 4 項規定以該法條修正生效當期公告土地現值為原地價，惟查上開農業用地作農業使用證明書，嗣經田中鎮公所 106 年 11 月 1 日田鎮農字第 1060016479 號函略以「說明：二、…○○段 323 地號之土地經勘查現場種植水稻及有部分為建築物，因屬共有土地之情形，未檢附全部共有人之分管契約書，以證明申請人所分管且無違規使用情事，未符合同辦法（農業用地作農業使用認定及核發證明辦法）第 5 條第 4 項之規定，…。三、申請人未於文到 7 日內提出說明或補齊其資料，撤銷其農業用地作農業使用證明書。」，據此，系爭土地之農業用地作農業使用證明書於 106 年 11 月 1 日經田中鎮公所撤銷，訴願人申請農地農用不課徵

土地增值稅及以 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效當期之公告土地現值為原地價，自與土地稅法第 39 條之 2 第 1 項及第 4 項之規定未符，原處分機關以 106 年 11 月 9 日彰稅員分三字第 1060231205 號函駁回所請，於法尚無不合，應予維持。

五、又按本件係經法院拍賣之土地，依前揭土地稅法第 30 條第 1 項第 5 款規定，其申報移轉現值以拍定日當期之公告土地現值為準，但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準，是本件訴願人主張其農用土地移轉應以 89 年 1 月 28 日土地稅法修正施行日當期之公告土地現值為原地價，尚有違誤，附此敘明。

六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

| | | |
|---------|------|-------------|
| 訴願審議委員會 | 主任委員 | 陳善報（請假） |
| | 委員 | 溫豐文（代行主席職務） |
| | 委員 | 張奕群 |
| | 委員 | 呂宗麟 |
| | 委員 | 林宇光 |
| | 委員 | 李玲瑩 |
| | 委員 | 陳坤榮 |
| | 委員 | 廖蕙玟 |
| | 委員 | 許宜嫻 |
| | 委員 | 楊瑞美 |
| | 委員 | 陳麗梅 |

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 8 日

縣 長 魏 明 谷

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月
內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）