

彰化縣政府訴願決定書（案號 99－1008）

府法訴字第 0990168039 號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○街 250 巷 2 弄 9 號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○街 103 巷 15 號 4 樓

原處分機關：彰化縣社頭鄉公所

訴願人因申請農業用地作農業使用證明事件，不服原處分機關 99 年 6 月 7 日社鄉農字第 0990008385 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 3 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人為辦理農業發展條例第 37 條「農業用地移轉與自然人時，申請不課徵土地增值稅」事宜，於 98 年 6 月 2 日就渠等 2 人購買坐落於本縣○○鄉○○段 495、496、497、500、506、513 等 6 筆地號持分土地（下稱：系爭土地），向原處分機關申請核發農業用地作農業使用證明，案經原處分機關審查認定系爭土地不符合農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第 2 條第 4 款所規定農業用地之範疇，亦無農業發展條例施行細則第 14 條之 1 農業用地經依法律變更為非農業用地之適用，爰以 99 年 6 月 7 日社鄉農字第 0990008385 號函否准所請。訴願人不服，遂向本府提起訴願，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：

- （一）訴願人申請○○段 495 等 6 筆地號土地使用分區證明書及農業用地作農業使用證明書案，請參照監察院 91 年 8 月 23 日（91）院台財字第 0912200656 號函糾正文參、事實與理由項內相關意見及行政院農業委員會 94 年 7 月 5 日農企字第 0940134444 號函轉內政部 94 年 6 月 30 日台內營字第 0940084214 號函釋辦理。

- (二) 系爭土地係依都市計畫法變更為工業區，並附帶條件應以市地重劃方式開發，訴願人於99年6月1日向原處分機關申請核發系爭土地使用分區證明書，並請求加註農業發展條例施行細則第14條之1規定文字，惟原處分機關於核發土地使用分區證明書時未會同建築管理機關認定系爭土地符合上開細則第14條之1第1款或第2款規定，並於土地使用分區證明書加註相關說明。
- (三) 系爭土地係原處分機關63年8月3日公告○○都市計畫編定為工業區，則系爭土地於編定為工業區前，是否為農業用地，自應適用63年8月3日公告當時法律對於農業用地之定義，查當時農業發展條例(62年9月3日公布)第3條第9款規定：「農業用地：指供農作、森林、養殖、畜牧及與農業經營不可分離之房舍、曬場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。」，亦係以土地使用予以界定，並無限於「農業區」或「保護區」內始有適用。綜上所述，系爭土地自62年9月3日公布起，迄89年1月26日修正前，依法皆視為農業用地，臻為明確，嗣因89年1月26日農業發展條例修正農業用地之定義，致使系爭土地變為非農業用地，其過程完全符合農業發展條例施行細則第14條之1及土地稅法施行細則第57條之1有關「農業用地經依法律變更為非農業用地」之規定，故原處分引用農業發展條例修正後之規定認定農業用地，其錯誤情形與前述監察院糾正案文所指摘者，實無二致。
- (四) 系爭6筆地號土地地目為「田」，於都市計畫發布前屬農業用地，檢送土地登記謄本6份，請惠查。
- (五) 查農業發展條例施行細則第14條之1條文中有關「農業用地」之定義，於「變更」前及「變更」後，自應分別適用變更前或變更後當時有效之法律，惟該所卻只選擇適用不利於當事人之法律，其行政程序有違行政程序法第9條規定。有關該條文之執行，因涉及人民納稅義務，故全縣及全國皆應採同一准駁標準，檢附行政院農業委

員會農訴字第 0980180701 號訴願決定書抄本 1 份供參云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 系爭土地按本鄉 63 年 8 月 3 日公告實施「○○鄉都市計劃」，使用分區為工業區(三)。又 81 年 3 月 18 日變更○○都市計劃第一次通盤檢討公告實施，變更案第七案將工業區(三)0.97 公頃及綠地 0.04 公頃變更為道路用地，並附帶條件：工業區及東側、北側綠地之範圍以市地重劃方式開發（即原都市計劃發布時工業區(三)土地及其工業區(三)東側、北側綠地土地併入市地重劃範圍）。故訴願人申請○○段 495、497、513 等地號土地為變更案內需以市地重劃開發方式範圍內工業區之土地，○○段 496、500、506 等地號土地為變更案，變更為道路用地且需以市地重劃開發方式範圍內工業區內道路用地。綜上，申請土地依法編定，變更過程並無農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第 2 條所規定都市土地編定「農業區、保護區」為農業用地之定義，本所爰以申請土地不符農業用地範疇予以駁回。
- (二) 查農業發展條例施行細則第 2 條規定，訴願人申請土地分區無該條第 4 款依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之適用，顯不符該條例農業用地之定義，致無『農業用地經依法律變更為非農業用地』之適用。
- (三) 再查行政院農委會網頁「農業發展條例施行細則修正簡介」（同農委會刊物/農政與農情 / 94 年 8 月【第 158 期】），參、結語：「農業發展條例」（以下簡稱本條例）於民國 92 年 2 月 7 日修正施行……。其中增訂之第十四條之一，即擴大都市計畫範圍內之農業用地經依法律變更編定為非農業用地，於主要計畫完成後，細部計畫雖已完成，然需辦理市地重劃或區段徵收始得開發利用之地區，於開發前仍作農業使用者，非可歸責土地所有權人之因素，亦得適用本條例第三十七條第一項、第三十

八條第一項或第二項之要件，即不課徵土地增值稅、免徵遺產稅或贈與稅之規定。前揭已明示農業用地係指都市計畫範圍內之農業用地（為農業區或保護區）臻為明確。故本所核發土地使用分區證明自不得加註符合細則第14-1條第1款或第2款規定，且無『農業用地經依法律變更為非農業用地』之適用。

- (四) 參酌彰化縣政府訴願決定書府法訴字第 0950037328 號函駁回本鄉○○段 277、278、281 等 3 筆都市計畫第三工業區地號土地辦理農用證明，本案屬相同之案例，駁回處分並無不當云云。

理 由

- 一、按農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第2條規定：「本辦法所稱農業用地之範圍如下：一、農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。三、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、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。」。

次按農業發展條例第3條第10款規定：「本條例用辭定義如下：十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：(一)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。(二)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。(三)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。」、同條例施行細則第2條規定：「本

條例第三條第十款所稱依法供該款第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：一、本條例第三條第十一款所稱之耕地。二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。三、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、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。」、同條例施行細則第 14 條之 1 規定：「農業用地經依法律變更為非農業用地，經該法律主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業用地作農業使用證明書者，得適用本條例第三十七條第一項、第三十八條第一項或第二項規定，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦：一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。」。

再按行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」。

- 二、卷查系爭土地係屬○○鄉都市計畫工業區，前經本府於民國 63 年 8 月 3 日公告實施，嗣於 81 年 3 月 18 日公告實施「變更○○都市計畫第一次通盤檢討」，系爭土地中 495、497、513 等地號土地為工業區（三），另 496、500、506 等地號土地變更為工業區（三）內之道路用地，並附帶條件「工業區及東側、北側綠地之範圍以市地重劃方式開發」，此有○○鄉都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、本府公告及○○鄉都市計畫變更第一次通盤檢討案綜合資料等件附卷可稽，堪資認定為真實。準此，原處分機關認定系爭土地非屬農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第 2 條第 4 款

所規定「依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地」，並非農業用地之範疇，亦無農業發展條例施行細則第 14 條之 1 「農業用地經依法律變更為非農業用地」之適用，對於訴願人申請核發農業用地作農業使用證明，否准所請，固非無見。

- 三、惟查系爭土地地目為「田」，有土地登記第二類謄本在卷足憑，系爭土地雖於本府 63 年 8 月 3 日公告實施○○鄉都市計畫時編定為工業區，然於變更為○○鄉都市計畫工業區前是否為「農業用地」，按農業發展條例施行細則第 14 條之 1 所規定之「農業用地經依法律變更為非農業用地」，似有查明之必要；至於農業發展條例施行細則第 14 條之 1 所規定之「農業用地經依法律變更為非農業用地」，原處分機關訴願答辯書中參照行政院農業委員會網頁所述，限縮在都市計畫範圍內之農業用地經依法律變更編定為非農業用地，與訴願人檢附之行政院農業委員會農訴字第 0980180701 號訴願決定書之案例記載：「卷查系爭土地之歷次變更情形如下：(1) 於都市計畫發布前為『旱』『田』地目，土地屬農業用地……。」等語及訴願決定意旨，似有相左之處，非無可議，有待究明。
- 四、又如前所述，系爭土地 63 年 8 月 3 日公告實施為○○鄉都市計畫工業區，81 年 3 月 18 日公告實施「變更○○都市計畫第一次通盤檢討」，系爭土地中 495、497、513 等地號土地為工業區（三），另 496、500、506 等地號土地變更為工業區（三）內之道路用地，並附帶條件「工業區及東側、北側綠地之範圍以市地重劃方式開發」。準此附帶條件之記載，按行政程序法第 9 條規定，原處分機關自應向主管機關查明系爭土地於 63 年 8 月 3 日公告實施為○○鄉都市計畫工業區，迄今有無完成「細部計畫」？或該「主要計畫」與「細部計畫」合併實施？有無農業發展條例施行細則第 14 條之 1 所規定之第 1 款「依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。」或第 2 款「已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。」情事，以維訴願人權益。準據前述，原處分尚有可

議，應予撤銷，由原處分機關於 3 個月內查明後，另為適法之處分，以昭折服。

五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱（請假）
	委員	呂宗麟
	委員	陳廷墉
	委員	黃鴻隆
	委員	張奕群
	委員	溫豐文
	委員	楊瑞美
	委員	蔡和昌
	委員	蕭文生

中 華 民 國 99 年 11 月 9 日

縣 長 卓 伯 源