

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 100—121）

府法訴字第 0990238805 號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鄉○○村○○路○○○巷○○號

原處分機關：彰化縣大村鄉公所

訴願人因農業用地作農業使用證明書事件，不服原處分機關 99 年 9 月 2 日彰大鄉農字第 0990012124 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

緣本縣○○鄉○○段○○○地號土地（下稱：系爭土地）為訴願人及案外人○○○等 8 人所共有，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」，於 99 年 5 月 21 日向原處分機關申請其共有系爭土地持分之農業用地作農業使用證明書（下稱：農用證明書），案經原處分機關依訴願人附具之農舍使用執照、共有土地分管協議書（下稱：分管協議書）、地籍圖謄本、土地登記謄本及現場勘查審查表、照片暨會勘紀錄表等資料，審查符合農業用地作農業使用認定及核發證明辦法之規定，遂發給 99 年 6 月 1 日彰大鄉農字第 0990007882 號農用證明書。嗣因本縣地方稅務局員林分局以 99 年 8 月 24 日彰稅員分三字第 0992037037 號函知原處分機關，系爭土地前開農用證明書所依據之分管協議書部分內容與事實有所出入，經原處分機關重行查證，發現系爭土地分管協議書為 99 年 5 月 17 日所訂立，其中共有人○○已於 98 年 8 月 2 日死亡，但分管協議書上有其用印，分管協議書記載不實；另分管協議書所示，○○分管位置位於東側，但其所有之農舍卻位於西側，違反行政院農業委員會（下稱：農委會）94 年 4 月 29 日農企字第 0940121403 號函釋：「農舍及其坐落之農業用地，應屬同一人」之規定，爰以 99 年 9 月 2 日彰大鄉農字第 0990012124 號函撤銷前開農用證明書。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) 99年5月17日由○○簽章訂立之分管協議書為不實記載部分，為大村鄉公所經辦人行政疏失造成，已違反行政程序法第5條、第9條及第36條，應再重新行使補正程序，以符合法制及保護申請人之權益。
- (二) ○○分管位置位於東側，但其所有之農舍卻位於西側，違反農舍及坐落之農業用地應屬同一人之規定部分，為大村鄉公所經辦人接獲本農證申請案時，未告知申請人共有土地分管時應注意事項，已違反行政程序法第5條、第9條及第36條之規定，應給予申請人再行使補正。
- (三) 本土地共有人黃燒違規使用部分已用印切結該位置，共有人○○（已亡）之家人也認同本分管協議書，本分管協議書並無反對之共有人。又本共有土地民國70年以前就現況（本分管圖所示）分管使用，縱然政府新法令規定為農舍及其坐落之農地應分管同一共有人，鄉公所經辦人也應依法告知申請人，或提供救濟辦法，始符合法制云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 系爭土地共有人之一○○，依戶政連線除戶資料顯示，業已於98年8月2日死亡。是以，99年5月17日由○○簽章訂立之分管協議書為不實記載，嗣本所依訴願法第58條第2項規定，於99年10月15日以彰大鄉農字第0990014782號函通知訴願人，本所准予補章改正，按訴願人提出之彰化地方法院99年度司財管字第40號裁定，○○死亡後其全體繼承人均已拋棄繼承，法院裁定選任訴願人為○○之遺產管理人，故訴願人於接到通知函後，於99年10月18日至本所就分管協議書○○之部分，補章改正完成。故系爭土地分管協議書，依前後2份協議書合併，其協議書之效力業已恢復成立，簽章記載不實之瑕疵業以消弭。

- (二) 分管協議書上，○○分管位置位於東側，但其所有之農舍卻位於西側，確實違反農委會 94 年 4 月 29 日農企字第 0940121403 號函釋：「農舍及其坐落之農業用地，應屬同一人」之規定，且本案經本所以 99 年 9 月 27 日彰大鄉農字第 0990013752 號函陳請上級機關釋示，經彰化縣政府及農委會釋示：「共有農業用地上如有共有人申請興建農舍，則其分管範圍應包括該農舍坐落之區域，始符合法令規定意旨。」，故本案違反規定。
- (三) 按系爭土地登記謄本記載，○○之持分為 175/16830，即 14.81 平方公尺，然○○卻於系爭土地蓋立超過其持分甚多之 109.2 平方公尺農舍，有違常理。
- (四) 分管協議書係由各共有人就最初取得持分時之分別管理位置所訂立完成。若可以再行更改各共有人之分管位置，則有逃漏土地增值稅之嫌疑。故「不得再行更改各共有人之分管位置」為各公所審查農用證明書之重要原則。今系爭土地既已於 99 年 5 月 17 日按最初取得持分時之分別管理位置所訂立完成，即不得再行更改分管位置，故訴願人要求再行更改分管位置，本所不得予以同意云云。

#### 理 由

- 一、按「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…。」、「十二、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。…」、「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。」「依前二條規定申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，向該管稅捐稽徵機關辦理。農業用地作農業使用之認定標準，前項之農業用地作農業使用證明書之申請、核發程序及其他應

遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。」、「農業用地有下列情形，且無第六條及第七條所定情形者，認定為作農業使用：一、農業用地實際作農作、森林、養殖、畜牧、保育使用者；其依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由而未使用者，亦得認定為作農業使用。二、農業用地上施設有農業設施，並檢附下列各款文件之一：（一）容許使用同意書及建築執照。但依法免申請建築執照者，免附建築執照。（二）農業設施得為從來使用之證明文件。三、農業用地上興建有農舍，並檢附農舍之建築執照。」、「實施都市計畫以外地區，一至八等則田地目土地，除土地所有權人興建自用農舍外，一律不准建築…。」農業發展條例第3條第10款、第12款、第37條第1項、第39條、農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第5條及實施都市計畫以外地區建築物管理辦法第3條分別定有明文。

二、次按「一、查農業發展條例第三十一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；又同條例第三十七條及第三十八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』並於同條例第三條有明確定義。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：…（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。（三）共有土地如有部分違規使用之情事者，可由該違規使用之共有人簽章切結該違規使用部分之土地確為其分管，並附具分管區域之地籍圖，且標明其分管之位置。如其違規面積小於或等於切結人應有持分面積，則未違規部分得以核發農業用地作農業使用證明書，以利辦理耕地所有

權移轉登記及申請賦稅減免優惠。…」、「說明：…二、查本會 90 年 7 月 31 日農企字 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乙節，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。三、本案共有人之一原以土地所有權人之身分，於該共有土地申請興建自用農舍，其分管區域即應包含該農舍坐落之區域，始為前開函釋保護善意土地共有人之意旨，且符合農業發展條例所規範，無自用農舍者得於自有農業用地上興建自用農舍之立法意旨，以及後續農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定。四、綜上，已申請興建自用農舍之共有農業用地，如有必要訂定分管契約書時，農舍及其坐落之農業用地，應屬同一共有人，始符前開法令規定之意旨。」亦有農委會 91 年 4 月 17 日農企字第 0910010038 號及 94 年 4 月 29 日農企字第 0940121403 號函釋在案。

- 三、卷查 99 年 5 月 17 日由共有人○○簽章訂立之分管協議書為不實記載部分，業經原處分機關依訴願法第 58 條第 2 項規定，以 99 年 10 月 15 日彰大鄉農字第 0990014782 號函通知訴願人補章改正，並按訴願人提出之彰化地方法院 99 年度司財管字第 40 號裁定選任訴願人為○○之遺產管理人，准予訴願人就分管協議書○○之部分補章改正完成，此有卷附系爭土地分管協議書及臺灣彰化地方法院 99 年司財管字第 40 號裁定可稽，合先敘明。
- 四、次查本案系爭土地之分管協議書，共有人○○分管位置位於東側，但○○所有之農舍卻在西側而非坐落在其分管範圍內，故已違反首揭農委會 94 年 4 月 29 日農企字第 0940121403 號：「農舍及其坐落之農業用地，應屬同一人」之函釋；且觀諸卷附共有人○○之自用農舍使用執照，可知其係依首揭

實施都市計畫以外地區建築物管理辦法所申請興建，則本案分管協議書亦違反該辦法第 3 條「除土地所有權人興建自用農舍外，一律不准建築」之規定意旨以及農委會 99 年 10 月 11 日農企字第 0990167074 號：「說明：…三、…該農舍座落基地之土地所有權人與農舍興建申請人應屬同一人，故共有農業用地上如有共有人申請興建農舍，則其分管範圍應包括該農舍坐落之區域，始符合法令規定意旨。」之函釋，此有系爭土地分管協議書及農舍使用執照附卷可稽，是原處分機關撤銷系爭土地農用證明書之處分，揆諸首揭法令規定，尚屬合法有據。

五、至訴願人所稱本案分管協議書並無反對之共有人，本共有土地民國 70 年以前就分管協議書所示分管使用，縱然政府新法令規定為農舍及其坐落之農地應分管同一共有人，鄉公所經辦人也應依法告知申請人，或提供救濟辦法，始符合法制云云，惟查共有人○○所有之農舍非坐落在分管協議書所載之分管範圍內已如前述，故訴願人稱系爭土地 70 年以前就分管協議書所示分管使用，殊無可採；且縱然原處分機關告知訴願人法令規定：「農舍及其坐落之農業用地，應屬同一人」，然查卷附系爭土地地籍謄本，可知共有人○○於系爭土地之持分為 16830 分之 175（14.80 平方公尺），惟其所有之農舍建築面積卻有 109.2 平方公尺，當無可能符合上述「農舍及其坐落農地用地，應屬同一人」之情形，是訴願人所稱委無可採。至訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，不再一一論述，併予敘明。

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 張瑞濱

委員 呂宗麟

委員 李玲瑩

委員 林宇光

委員 邱文津

委員 陳廷墉

委員 溫豐文

委員 蕭文生

中 華 民 國      100      年      2      月      14      日

縣 長      卓      伯      源

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：台中市南區五權南路 99 號)