

彰化縣政府訴願決定書（案號 99－412）

府法訴字第 0990053818 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣社頭鄉公所

訴願人因申請興建農舍農民資格核定事件，不服原處分機關 99 年 1 月 28 日社鄉農字第 0990001648 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

緣訴願人因申請興建農舍，於 98 年 12 月 7 日以本縣○○鄉○○段○○地號土地（下稱系爭土地），向原處分機關申請為「興建農舍農民資格核定」，案經原處分機關查認系爭土地面積未滿 0.25 公頃，與規定不合，爰駁回所請。訴願人不服，遂提起本件訴願，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：

- （一）訴願人於 96 年 12 月 6 日買受系爭土地，面積為 2,523.45 平方公尺，於 98 年 12 月 6 日起，訴願人取得系爭土地即滿 2 年，應符合農業用地興建農舍辦法第 3 條第 1 項規定。
- （二）系爭土地謄本記載面積 2290.74 平方公尺，登記原因為分割，登記日期為 98 年 12 月 1 日，係因縣府辦理涵雅排水改善工程用地徵收，將系爭土地列為徵收範圍。但公開徵收期間係自 98 年 12 月 31 日起至 99 年 2 月 1 日止，此項公告為徵收之要件，如有欠缺，徵收即不生效力。彰化縣○○地政事務所於 98 年 12 月 1 日將系爭土地面積改為 2,290.74 平

方公尺，而地籍圖未分割，徵收公告尚未生效，被徵收土地之所有權以公告日土地登記簿記載為準，土地登記簿面積仍應為 2523.45 平方公尺。

- (三) 系爭土地徵收尚未生效前，訴願人信賴農業用地興建農舍辦法第 3 條第 1 項規定，而於 96 年 12 月 6 日買受面積 0.25 公頃以上之系爭土地，並於取得 2 年後，土地徵收公告前，申辦興建農舍農民資格核定，具有信賴基礎、信賴表現，且並無信賴不值得保護之情形。且參酌農業用地興建農舍辦法第 3 條第 3 項之規定，農發條例 89 年 1 月 28 日修正生效前取得之農業用地得興建農舍之規定，系爭土地自得比附援引，以保護訴願人買受系爭土地當時得興建農舍之信賴云云。

二、答辯意旨略謂：

本所按訴願人所檢附 3 個月內土地登記謄本，審查土地面積結果未滿 0.25 公頃不符規定。因縣府辦理易淹水地區水患治理計畫第二階段實施計畫-○○排水改善工程用地徵收，故本縣田中地政事務所辦理地籍分割作業，將系爭土地分割，並於 98 年 12 月 1 日登記為 2290.74 平方公尺。本所就系爭土地登記謄本 2290.74 平方公尺，是否符合土地取得滿 0.25 公頃之限制，以 98 年 12 月 14 日社鄉農字第 0980019114 號函請縣府釋示，經縣府 99 年 1 月 25 日府農務字第 0990021034 號函示，依內政部營建署 99 年 1 月 22 日署綜字第 0990003750 號函釋內容辦理。惟該函僅提及「農業用地興建農舍辦法」規定，於 89 年 1 月 28 日修正前取得之農業用地情形……。並未明示訴願人因徵收分割作業所致土地登記謄本異動情形，土地面積不符合 0.25 公頃規定。爰此，本所依彰化縣田中地政事務所核發土地登記謄本資料審查，土地登記面積不符合 0.25 公頃規定，予以駁回云云。

理 由

一、按農業發展條例第 18 條第 1 項及第 5 項規定：「本條例中華民國八十九年一月四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，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。……前四項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之。」。

農業用地興建農舍辦法第 1 條規定：「本辦法依農業發展條例（以下簡稱本條例）第十八條第五項規定訂定之。」第 3 條第 1 項第 3 款前段規定：「依本條例第 18 條第 1 項規定申請興建農舍之申請人應為農民，其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：……三、申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於零點二五公頃。」。

二、查訴願人於 98 年 12 月 7 日檢附系爭土地地籍謄本（列印日期：98 年 10 月 23 日）等資料向原處分機關申請興建農舍農民資格核定，據前開土地登記謄本所載，系爭土地面積原登載為 2523.45 平方公尺，惟系爭土地坐落「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫-○○大排排水系統-○○排水改善工程」用地範圍內，案經本府報經內政部以 98 年 11 月 11 日台內地字第 0980211915 號函核准徵收。按土地徵收條例第 18 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。前項公告之期間為三十日。」、土地徵收條例施行細則第 20 條規定：「一宗土地部分被徵收者，直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。」系爭土地部分土地核准徵收後，本縣○○地政事務所於 98 年 12 月 1 日依計畫範

圍辦理分割，分割後增加 1025-1 地號土地（面積 232.69 平方公尺），系爭土地面積為 2,290.74 平方公尺。嗣本府以 98 年 12 月 31 日府地權字第 0980332526A 號公告徵收，並以 99 年 1 月 5 日府地權字第 0980332526B 號函通知訴願人徵收新雅段 1025-1 地號土地，此有前開各函、分割後之土地登記謄本及公告影本各在卷足稽，應堪信實。是以，系爭土地分割後面積已不足 0.25 公頃，自與申請興建農舍之農業用地面積不符，揆諸首揭規定，訴願人申請興建農舍農民資格核定，原處分機關否准所請，並無違誤，應予維持。

三、至訴願人稱○○地政事務所於 98 年 12 月 1 日將系爭土地面積改為 2,290.74 平方公尺，徵收公告尚未生效，被徵收土地之土地登記簿面積仍應為 2523.45 平方公尺等語。按土地徵收條例第 14 條規定：「徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。」查本件系爭土地經內政部核准徵收後，依法辦理分割、公告，本府並於 99 年 2 月 11 日辦理領價，已完成合法徵收程序，並無訴願人所稱徵收不生效力之情形；再按同條例第 24 條第 1 項前段規定：「被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。」系爭土地於公告前（98 年 12 月 1 日）即已依法分割，並登記面積為 2290.74 平方公尺，訴願人主張系爭土地之土地登記簿面積仍應為 2523.45 平方公尺乙節，顯有誤會。又訴願人於本件訴願書中主張其「信賴依農業用地興建農舍辦法第 3 條第 1 項之規定，取得屆滿 2 年，即得申請為興建農舍之農民，具有信賴行政法規之基礎」等語，按大法官會議釋字第 525 號解釋略以：「信賴保護原則攸關憲法上人民權利之保障，公權力行使涉及人民信賴利益而有保護之必要者，不限於授益行政處分之撤銷或廢止（行政程序法第一百十九條、第一百二十條及第一百二十六條參照），即行政法規之廢止或變更亦有其適用。」準此，行政

法規之廢止或變更，亦有信賴保護原則之適用，固無疑義，惟查訴願人所以不符興建農舍農民資格之原因，乃肇因於系爭土地因徵收分割後面積不足，核屬事實變動原因所致，與法規無涉。且查農業用地興建農舍辦法第3條第1項第3款規定：「申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於零點二五公頃。」自90年4月26日訂定以來迄無修正變動之情形，尚難據此主張因信賴法規而有信賴保護原則之適用。再查，行政院農業委員會93年9月27日農授水保字第0931822067號函略以：「要旨：政府興辦公共事業徵收導致農地面積小於2500平方公尺，致無法申請興建農舍，是否有相關法規可輔導其興建農舍疑義。說明：關於申請興建農舍之農民資格認定，悉依『農業用地興建農舍辦法』第3條第1項規定辦理。同條第1項第3款明定，申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於0.25公頃，小於0.25公頃農地擬申請興建農舍，目前無相關法規可輔導其興建農舍。」準此，縱農地面積小於0.25公頃乃政府興辦公共事業徵收土地所致，仍不得興建農舍，殆無疑義。另，訴願人主張系爭土地得比附援引農業用地興建農舍辦法第3條第3項規定興建農舍乙節，按農業用地興建農舍辦法第3條第3項第1款及第4項前段規定：「本條例中華民國八十九年一月二十八日修正生效前取得之農業用地，有下列情形之一者，得準用前條規定申請興建農舍：一、依法被徵收。……前項土地所有權人申請興建農舍，以自公告徵收或完成讓售移轉登記之日起1年內，於同一直轄市、縣（市）內重新購置農業用地者為限……」經查訴願人並未於本縣內重新購置農業用地，且其取得系爭土地之時間為96年11月16日，並無比附援引之餘地。綜上所述，訴願人所述各節均無可採，應予駁回。

四、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 林宇光
委員 陳廷墉
委員 張奕群
委員 溫豐文
委員 蔡和昌
委員 蕭文生

中 華 民 國 99 年 5 月 13 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如對本決定不服，得於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)