

彰化縣政府訴願決定書（案號 108－301）

府法訴字第 1080079477 號

訴願人：○○○

訴願代理人：○○○

訴願人因申請農業用地作農業使用證明事件，不服本縣田中鎮公所(下稱原處分機關)108年2月1日田鎮農字第1080001779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

緣訴願人向原處分機關申請所有本縣○○○鎮○○○段○○○地號(下稱系爭土地)，屬田中都市計畫-商業區土地，作農業使用證明書，系爭土地前經本府108年1月28日府農務字第1070459868號回復不符合審查項目-「屬農業用地變更為非農業用地」，原處分機關乃以本案不符合農業用地作農業使用認定及核發證明辦法，以108年2月1日田鎮農字第1080001779號函駁回其申請，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)彰化縣政府建設處核發府建城字第1080043607號函，明確指出○○○鎮○○○段○○○地號土地尚農業發展條例第38條之1第1項第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。且供農業使用者農業主管機關應依法核發農業使用證明書。
- (二)農業發展條例第38條之1(農業用地變更適用年期及賦稅減免)農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證

明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向主管稽徵機關申請適用第 37 條第 1 項、第 38 條第 1 項或第 2 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。本條例 72 年 8 月 3 日修正生效前已變更為非農業用地，經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者，得依前項規定申請不課徵土地增值稅。該條文明確指出農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更只要符合農業發展條例第 38 條之 1 規定，主管機關都應受理審查，若符合農業使用規定都應依法核發農業使用證明書。

(三)受理機關依據農業發展條例第 38 條之 1 土地作農業使用證明書審查表項目一屬農業用地變更為非農業用地，駁回申請案件有違常理，訴願人主張該審查表審查項目明顯違反農業發展條例第 38 條之 1 規定，田中鎮公所核發之分區使用證明書明顯指出○○○鎮○○○段○○○地號是商業區，但有附帶條件並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，才能得發照建築，就上述規定政府一方面限制人民使用土地，另一方面又剝奪人民節省稅賦的權利。

(四)本宗土地依據田中地政事務所民國 50 年 11 月 18 日原字 6794 號文件記載該宗土地乃為田地目，民國 58 年 6 月 26 日辦理都市計畫實施禁建（58 年 11 月 4 日田字 3662 號文件辦理變更地目為建，並於 60 年 6 月 25 日彰府建都字第 64618 號文件公布實施都市計畫，依說明事項明確可知本宗土地原本是田地，因為實施都市計畫於禁建

期間將土地變更為建地目，然後再依都市計畫之內容限制使用土地，依據農業發展條例第 38 條之 1、第 38 條第 1 項或第 2 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。彰化縣政府建設處明確指出本件土地尚符合農業發展條例第 38 條之 1 第 1 項規定，而是否做農業使用由農業主管機關自行判定，由上述說明可知本宗土地原來是田地目，因為都市計畫變更為建地目，因此變更前的土地應為農業用地。由此可知，田中鎮公所 108 年度田鎮農字第 1080001779 號所為之不符合農業使用證明書審查表項目一屬農業用地變更為非農業用地駁回本件申請，明顯違反農業發展條例第 38 條之 1 農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合規定都應受理審查，而非將它現為非農業用地拒絕審查農用之相關規定並核發農業使用證明書。

二、答辯意旨略謂：

- (一)本所 108 年 2 月 1 日田鎮農字第 1080001779 號函於 108 年 2 月 11 日送達訴願人，訴願人於 108 年 3 月 5 日提起訴願，未逾法定訴願期間。
- (二)查核發農業發展條例第 38 條之 1 土地作農業使用證明書審查表—「審查(查證)項目」—「一、屬農業用地變更為非農業用地。(註二)」—「註二：是否屬農業用地變更，應依變更前之「用地別」審認之；倘土地於編定前即被劃入都市計畫而無用地別可稽者，得依其「地目」標示為田、旱、林、原、牧、養、池、水、溜、溝之一者，認屬原為農業用地。」，本案訴願人檢附之「臺灣省

彰化縣土地登記簿」所示：民國 58 年 11 月 4 日田字 3662 號收件，民國 58 年 11 月 13 日登記原因地目變更，地目為建，本案於田中都市計畫發布前，即已變更為建地目，顯不符前揭規定。

(三)次查，行政院農業委員會 108 年 3 月 19 日農企字第 1080706193 號書函：「農業發展條例第 38 條之 1(以下稱本條文)規定：『農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列情形之一．．．，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦．．．』係考量因都市計畫而變更為非農業用地，須經都市計畫主要計畫及細部計畫發布程序，且尚須指定開發方式，始得建築使用，爰對該等仍維持作農業使用且符合相關要件者，於移轉時得依本條文規定申請賦稅減免優惠。又上開規定所稱『農業用地』係指依法律變更為非農業用地『當時』之法律規定，係屬農業用地範疇而言；換言之，土地於都市計畫發布前，依當時法令規定為農業用地者，始有本條文之適用。」

理由

一、按「農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向主管稽徵機關申請適用第三十七條第一項、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。本條例中華民國七十二年八月三日修正生效前已變更為非農業用地，經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者，得依前項規定申請不課徵土地增值稅。」農

業發展條例第 38 條之 1 定有明文。

二、次按行政院農業委員會 102 年 5 月 27 日農企字第 1020214592 號函釋：「有關農業發展條例第三十八條之一土地審查疑義…說明：二、查農業發展條例第三十八條之一(以下稱本條文)規定：『農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列情形之一……，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦……』係考量因都市計畫而變更為非農業用地，須經都市計畫主要計畫及細部計畫發布程序，且尚須指定開發方式，始得建築使用，爰對該等仍維持作農業使用且符合相關要件者，於移轉時得依本條文規定申請賦稅減免優惠。又上開規定所稱『農業用地』係指依法律變更為非農業用地『當時』之法律規定，係屬農業用地範疇而言；換言之，土地於都市計畫發布前，依當時法令規定為農業用地者，始有本條文之適用。三、針對申請土地是否屬農業用地變更，應就個案情形審認其變更為都市計畫非農業用地前，其『用地別』是否屬農業用地範疇；倘申請土地於非都市土地編定公告前，即被劃入都市計畫之非農業用地，而無用地別資料可稽者，則應就其變更前之『地目別』審認是否屬農業用地範疇。另有關本條文之審查表亦已加註說明得認屬原為農業用地之地目別(審查表下載網址：<http://talis.coa.gov.tw/ALRIS/>)。四、綜上，本案農牧用地經變更為丁種建築用地後再劃入都市計畫之非農業用地，倘該土地於劃入都市計畫之非農業用地前，已非屬農業用地，自無本條文之適用。」

三、卷查，訴願人所有系爭土地原地號(分割自○○○)依「臺灣省彰化縣土地登記簿」記載民國 58 年 11 月 4 日田字 3662 號收件民國 58 年 11 月 13 日登記原因「地目變更」為「建」地目，而系爭土地係於民國 60 年 6 月 25 日彰府建都字第 64618 號函方公布實施田中都市計畫，此有民國 108 年 2 月 22 日田鎮建字第 1080002943 號「彰化縣田中鎮公所都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書」可稽，系爭土地於劃入都市計畫前已非屬農業用地，自無農業發展條例第 38 條之 1 規

定之適用。原處分機關以 108 年 2 月 1 日田鎮農字第 1080001779 號函否准所請，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予維持。

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	主任委員	洪榮章（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	常照倫
	委員	李玲瑩
	委員	葉玲秀
	委員	陳坤榮
	委員	許宜嫻
	委員	楊瑞美
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅

中 華 民 國 1 0 8 年 5 月 9 日

縣 長 王 惠 美

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)