

## 調 查 意 見

有關據陳訴人周 00 陳訴，渠父所有坐落台北縣林口鄉南勢埔段頭湖小段 000 地號土地（下稱 000 地號土地），雖屬「林口特定區計畫區」內工業區土地，因迄未發布細部計畫且仍作農業使用中，惟經向台北縣政府稅捐稽徵處（下稱台北縣稅捐處）查詢，獲悉倘辦理贈與移轉前揭土地，仍需課徵土地增值稅，爰周君認已損及渠權益等情乙案，經向台北縣政府、台北縣稅捐處、內政部營建署、行政院農業委員會林務局農林航空測量所函詢，並調取相關資料後，業經調查竣事，茲臚列調查意見如次：

- 一、陳訴人認 000 地號土地雖於民國 59 年間經變更編定為非農業用地，惟仍應適用農業用地移轉免徵土地增值稅乙節，容屬誤解。
  - （一）按民國（下同）72 年 8 月 1 日修正公布施行之農業發展條例第 27 條<sup>1</sup>、第 53 條分別規定「農業用地在依法作農業使用期間，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅」、「本條例自公布日施行」因前揭規定並未訂定追溯適用，是有關農地移轉免徵土地增值稅，依中央法規標準法第 13 條規定，應自前揭公布之日起算至第 3 日（即 72 年 8 月 3 日）起發生效力。
  - （二）另按 89 年 6 月 7 日發布農業發展條例施行細則第 2 條第 2<sup>2</sup>項規定「農業用地經依法律變更編定為非農業用地，在依法應完成之細部計畫尚未完成，無法依變更後之土地使用，經上開法律主管機關認定仍

---

<sup>1</sup>嗣於 89 年 1 月 26 日修正為同條例第 37 條第 1 項：「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。」

<sup>2</sup>該條文嗣於 94 年 6 月 10 日修正發布時移列為同細則第 14 條之 1 第 1 款。

應依原來農業用地使用分區別或用地別管制使用者，得適用本條例第 37 條第 1 項……不課徵土地增值稅……」主要係為解決原為符合農業用地得申請不課徵土地增值稅之土地，嗣因都市計畫變更為非農業用地，惟細部計畫遲未發布致仍須按原農業使用，惟無法適用不課徵土地增值稅之民怨。

- (三)查周 00 先生(陳訴人之父)擬將 000 地號土地移轉予其子(即陳訴人等共 4 人)，經陳訴人於 94 年 1 月及 95 年 6 月、7 月間函詢台北縣稅捐處，有關前揭移轉行為有無不課徵土地增值稅規定之適用，案經該處分別於 94 年 1 月及 95 年 7 月間就相關法令規定回復陳訴人在案，是本案土地尚未經申報移轉、核定土地增值稅在案，合先敘明
- (四)次查本案系爭 000 地號土地屬 59 年 11 月 30 日發布實施「林口特定區計畫」(內政部擬定特定區計畫)之「都市化地區」，惟未配置土地使用分區。嗣於 64 年 2 月 20 日發布實施「林口特定區都市化地區」規劃為「工業區(工一)」。按前揭 000 地號土地既於 72 年 8 月間農業發展條例第 27 條修正公布生效前業經變更編定為非農業用地，且有關前揭免徵土地增值稅規定亦無追溯適用規定，是陳訴人認 000 地號土地仍得依農業發展條例施行細則第 14 條之 1 規定適用農業用地移轉免徵土地增值稅乙節，容屬誤解。
- (五)另有關本案系爭土地仍課徵田賦乙節，經查 000 地號土地雖於 59 年經變更編定為非農業用地，惟依台北縣政府 91 年 6 月 20 日北府城開字第 0910296697 號函，該筆地號土地屬「隔有他人土地」始能通達計畫道路，依據內政部 89 年 3 月 8 日台(89)內地字第 8904144 號函之規定，非屬公共設施完竣範圍，

有土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款規定之適用，故予課徵田賦<sup>3</sup>，尚不得依此作為認定系爭土地為「農業用地」之依據，併此敘明。

二、有關農業發展條例第 37 條第 1 項及土地稅法第 39 條之 2 第 1 項之適用疑義，農業與財稅主管機關允宜配合立法機關，早日完成修法，消除爭議。

(一)按原作農業使用之農業用地，倘因政府發布主要計畫改變土地使用分區，嗣遲未發布細部計畫，致未能依新編使用分區為使用，因此持續為農業使用；惟於移轉時復因使用分區之改變，致喪失前揭「免徵土地增值稅」之免稅利益，顯失權利義務之衡平。爰 89 年 6 月 7 日修正發布之農業發展條例施行細則第 2 條第 2 項（嗣於 94 年 6 月 10 日修正發布時移列為同細則第 14 條之 1 第 1 款）規定「農業用地經依法律變更編定為非農業用地，在依法應完成之細部計畫尚未完成，無法依變更後之土地使用，經上開法律主管機關認定仍應依原來農業土地使用分區別或用地別管制使用者，得適用……不課徵土地增值稅……。」以求紓解民怨。惟有關農業發展條例增列農地移轉免徵土地增值稅規定，係於 72 年 8 月 3 日修正生效，同條例施行細則所稱農業用地，自以前揭修正生效時之農業用地，嗣經變更為非農業用地者為限。惟倘農業用地經改變土地使用分區之時點早於 72 年 8 月 3 日，即無前揭規定之適用，顯欠公允。

(二)為矯正農業發展條例施行細則第 2 條第 2 項補救之不足，並解決前揭農業用地免徵土地增值稅認定時點爭議，立法院立法委員潘孟安等於該院第 7 屆第

---

<sup>3</sup> 依行政院 76 年 8 月 20 日台七十六財字第 19365 號函，自 76 年第 2 期起田賦停徵在案。

5 會期第 6 次會議，提出「土地稅法第 39 條之 2 條文修正草案」，增列第 6 項「都市計畫發布前作農業使用之農業用地，於細部計畫頒布前仍作農業使用者，適用第 1 項<sup>4</sup>規定」。使農業用地於都市計畫主要計畫發布前係作農業使用，並於該都市計畫之細部計畫頒布前移轉土地所有權者，縱該土地使用分區已非屬農業用地，亦得適用都市計畫發布前之農業用地編定分類，依法免徵土地增值稅。

(三)按同屬遲未發布都市計畫之細部計畫，持續為農業使用之土地所有權人，因政府發布主要計畫改變土地使用分區之時點早於 72 年 8 月 3 日，即無法適用免徵土地增值稅優惠，顯失公允，是農業與財稅主管機關允宜配合立法機關，早日完成修法，消除爭議。

三、主管機關允宜針對已發布都市計畫區域，經久尚未發布細部計畫之問題，妥適檢討，以保障民眾權益。

(一)都市計畫法第 17 條第 1 項規定，市鎮計畫主要計畫之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多 2 年完成細部計畫，並於細部計畫發布後，最多 5 年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

(二)經查截至 99 年 7 月，我國都市計畫區域計有 434 處、面積 482,700.84 公頃；尚未發布細部計畫者共有 363 處、面積 15,227.69 公頃，約占已發布都市計畫區域面積之 3.15%。前揭尚未發布細部計畫之土地面積尚有 15,227 餘公頃，且基隆市及台

---

<sup>4</sup>土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定：「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。」

中市部分，未發布細部計畫之面積比率高達 61.94% 及 24.16%，影響民眾權益至鉅。按前揭規定雖未明訂都市計畫所屬各區之完成時限，惟主管機關仍應就已發布都市計畫區域，經久仍未發布細部計畫之問題，妥適檢討，以保障民眾權益。