

臺北市政府 90.07.12. 府訴字第九〇〇八一—八三〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇

訴願代表人 〇〇〇〇

代 理 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因申請回復所有權登記事件，不服原處分機關九十年二月二十三日士駁字第二三之一三七七號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

緣訴願人〇〇〇〇等六人於九十年一月二十日以九十年士林字第一三七七號土地登記申請書就登記名義人〇〇〇〇所有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇地號、同區段〇〇小段〇〇、〇〇地號及同區段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等九筆土地請求依農業發展條例第十七條第一項規定辦理回復所有權登記，經原處分機關審查認訴願人等於八十六年間由被繼承人〇〇〇分割繼承取得時，登記原卷附有土地使用分區及公共設施用地證明書，系爭土地分別為「公共設施保留地」、「娛樂區」及「住宅區」，並非農地，與現行農業發展條例第十七條規定不符，原處分機關乃以其依法不應登記為由，依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定，以九十年二月二十三日士駁字第二三之一三七七號土地登記案件駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於九十年三月二十二日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按農業發展條例第三條第一項第十一款規定：「本條例用辭定義如下……十一、耕地：指合於下列規定之土地：（一）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、森林區之農牧用地，或依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地，或非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地。……」第十七條第一項規定：「本條例修正施行前，繼承人因受原土地法第三十條之一及修正前本條例第三十一條之限制，而以約定或信託方式，將農地或其持分登記於受託人名下者，於本條例修正通過後一年內，得請求回復登記為所有人。回復請求權人並得請求依其持分分割。」修正前第三十一條規定：「家庭農場之農業用地，其由能自耕之繼承人一人繼承或承受，而繼續經營農業生產者，免徵遺產稅……。」

修正前土地法第三十條之一規定：「農地繼承人部分不能自耕者，於遺產分割時，應將

農地分歸能自耕者繼承之。……農地繼承人均無耕作能力者，應於繼承開始後一年內，將繼承之農地出賣與有耕作能力之人。」

修正前遺產及贈與稅法第十七條第一項第六款規定：「左列各款，應自遺產總額中扣除，免徵遺產稅……六、遺產中之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人，繼續經營農業生產者，扣除其土地及地上農作物價值之全數。……」

同法施行細則第十一條規定：「本法第十七條第一項第六款……所稱之農業用地，指供農作、森林、養殖、畜牧及與農業經營不可分離之農舍……曬場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。……」

土地登記規則第三十四條第二款規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件……二、登記原因證明文件。」第四十九條第一項前段規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。」第五十一條第一項第二款規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記者。」

內政部七十年三月二十日臺內地字第一〇四〇九號函釋：「目前地政機關對土地法第三十條規定之執行範圍如下：一、未實施區域計畫或都市計畫地區之田、旱地目土地。二、經都市計畫編為農業區或保護區之田、旱地目土地。三、經依區域計畫編為農牧用地之土地。」

八十九年四月十九日臺內地字第八九〇四六四三號函釋：「……說明：……二……（三）農業發展條例第十七條規定之執行，依下列方式辦理：1 本條第一項所稱之『農地』，係指農業發展條例第三條第一項第十一款之耕地而言。……4 本條第一項除應依土地登記規則第三十四條規定檢附土地登記申請書等文件外，……」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）本案土地位於社子島地區，該區土地於民國五十九年七月四日及八十二年一月五日二次公告都市計畫後，皆未發布細部計畫，對於此類土地，行政院八十三年十一月二十八日臺八三財字第四四五三三號函及財政部八十三年十一月二十九日臺財稅字第八三〇六二五六八二號函釋：「農業用地經都市計畫變更為新市鎮特定區、住宅區或其他使用分區，在細部計畫尚未完成前，如經都市計畫主管機關認定，仍應依原來之土地使用分區別（或用地別）管制而視為農業用地，其於移轉或繼承時，仍有土地稅法第三十九條之二第一項及農業發展條例第三十一條規定之適用。」該函之意即細部計畫尚未發布之地區，無法依主要計畫之分區來使用，須經都市計畫主管機關認定，應否依原來之土地使用分區別（或用地別）管制其用途。依前開所述，本案土地使用分區為公共設施保留地、娛樂區及住宅區，現無法以公共設施保留地、娛樂區及住宅區使用，須經都市計畫主管機關認定應否依原來之土地使用分區別（或用地別）管制其用

途。本案原處分機關竟未將本案函文至臺北市政府都市發展局由該主管機關認定，而擅自判定本案土地並非現行農業發展條例第十七條所指之土地，斷然駁回訴願人之申請，實有失職之處。

- (二) 經調原分割繼承登記案全卷，原登記申請書之附繳證件欄有農地承諾書，後又刪除，亦可得知訴願人於申辦分割繼承登記時以農地方式申辦。而登記機關不以農地予以審查，因未影響訴願人之權益及訴願人尊重專業之立場而無異議。但為符合原遺產及贈與稅法第十七條第一項第五款（正確應為第六款）「……由能自耕之繼承人一人繼承，繼續經營農業生產者，扣其土地價值之全數。」對於遺產扣除額之規定，亦不敢擅自以一般繼承登記辦理，好讓各繼承人取得其應繼分。故不能謂當初錯以非農地審查即非現行農業發展條例第十七條所指之土地。
- (三) 自八十六年辦畢分割繼承登記後，一直想依各繼承人之應繼分辦理移轉登記，奈何高額之增值稅，再加上贈與稅、印花、過戶規費，非吾等小市民所能負擔，又因細部計畫遲未定案，土地乏人問津，無法藉此籌到移轉登記之稅費，請訴願委員會作一公正處分。

三、卷查訴願人等六人就同為訴願人之一之登記名義人○○○○所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○地號、同區段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○、○○、○○、○○地號等九筆土地請求依農業發展條例第十七條第一項規定辦理回復所有權登記，案經原處分機關審查認訴願人等於八十六年間由被繼承人○○○分割繼承取得時，登記原卷附有土地使用分區及公共設施用地證明書，其上載系爭土地分別為「公共設施保留地」、「娛樂區」及「住宅區」，並非農地，與現行農業發展條例第十七條規定不符，原處分機關爰依土地登記規則第五十一條第一項第二款之規定予以駁回。惟查依財政部八十三年十一月二十九日臺財稅第八三〇六二五六八二號函：「農業用地經都市計畫變更為新市鎮特定區、住宅區或其他使用分區，在細部計畫尚未完成前，如經都市計畫主管機關認定，仍應依原來之土地使用分區別（或用地別）管制而視為農業用地，其於移轉或繼承時，仍有土地稅法第三十九條之二第一項及農業發展條例第三十一條規定之適用。」及行政院八十三年十一月二十八日臺八三財字第四四五三三號函：「主旨：所報關於農業用地經都市計畫變更為新市鎮特定區、住宅區或其他使用分區，在細部計畫未完成法定程序前，仍依原來之土地使用分區別（或用地別）管制者，其於移轉或繼承時，是否徵土地增值稅、遺產稅及贈與稅一案，請照核復事項辦理。核復事項：農業用地經都市計畫變更為新市鎮特定區、住宅區或其他使用分區，在細部計畫尚未完成前，如經都市計畫主管機關認定，仍應依原來之土地使用分區別（或用地別）管制而視為農業用地，其於移轉或繼承時，仍有土地稅法第三十九條之二第一項及農業發展條例第三十一條規定之適用。」是本件系爭土地，是否係屬於「視為農業用地」之情形

？仍待釋疑，又修正前農業發展條例第三十一條之規定，其規範之目的究係為節稅抑或為身分之考量？若係屬節稅之考量，是否即得適用同法第十七條之規定？而在本案中，訴願人於八十六年為繼承登記之際，其是否即是在為節稅之考量而將土地皆登記於訴願人之一〇〇〇〇名下，是否因此即可適用前揭修正前農業發展條例第三十一條之規定，因而符合農業發展條例第十七條之規定？以上疑義在法規及事實上，仍有研議及查明之必要。是原處分機關遽以系爭土地現土地使用分區為「公共設施保留地」、「娛樂區」及「住宅區」，以依法不應登記為由，而依土地登記規則第五十一條第一項第二款之規定予以駁回，尚嫌速斷。爰將原處分撤銷，由原處分機關究明後於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

四、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 七 月 十 二 日 市 長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行