

金門縣政府決定書

106 年度府訴決字第 002 號

訴願人 000

訴願人 000

訴願人 000

訴願人 000

原行政處分機關 金門縣地政局

代表人 許鴻志（局長）

訴願人因有關土地登記事件，不服原行政處分機關中華民國(下同)106 年 5 月 31 日金登駁字第 000005 號通知書所為之處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人以 105 年金登資三字第 000、000 號申請本縣金城鎮金城劃段 000、000 地號土地及其地上 000、000 建號建物（下稱系爭土地及房屋）買賣移轉登記。經原處分機關適用農業發展條例第 18 條規定，認系爭房地受有農地興建農舍滿五年始得移轉之限制，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 106 年 5 月 31 日金登駁字第 000005 號通知書駁回訴願人等之申請，訴願人等不服，故而提起訴願。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

訴願人訴願意旨略謂：一、訴願人前就金城鎮金城劃段 000、000 地號土地（下稱系爭土地），向原處分機關申請以買賣為登記原因之所有權移轉登記，惟經原處分機關以「一、本案金城劃段 000、000 地號土地及 000、000 建號建物，其土地系 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地，且使用執照核發日期分別為 104 年 12 月 2 日及 104 年 8 月 25 日，依農業發展條例第 18 條規定其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。二、案經會本府建設處農林科表示：『本縣為全面都市計畫區域，申請土地系農業區，而非一般農業區，即係農業用地而非耕地自應遵從農業用地相關規定辦理』，故本案應依農業發展條例第 18 條規定興建農舍滿五年方得辦理移轉」為由，將訴願人之本件申請駁回。二、按「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。」，農業發展條例第 18 條第 3 項定有明文。亦即，於 89 年 1 月 4 日前共有耕地，而於 89 年 1 月 4 日以後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍，且無農舍興建滿五年始得辦理移轉之限制。又上開農業發展條例第 18 條第 3 項後段既稱：「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前共有耕地」，則認定土地是否屬 89 年 1 月 4 日前共有之「耕地」，自應依 89 年 1 月 4 日修正施行前之農業發展條例即中華民國 74 年 12 月 24 日修正施行之農業發展條例第 3 條第 11 款規定所定義之耕地，係指「農業用地中依區域計畫法編定

之農牧用地，或依都市計畫法編為農業區、保護區之田、旱地目土地，或依土地法編定之農業用地，或未依法編定而土地登記簿所記載田、旱地目之土地。」三、查，系爭土地原處分機關既認屬依都市計畫法編為農業區之土地，依前述89年1月4日修正施行前之農業發展條例即74年12月24日修正施行之農業發展條例第3條第11款規定，應屬「耕地」，該土地於89年1月4日前係由訴願人與他人共有，並於89年1月4日以後始分割為訴願人單獨所有，嗣經訴願人依法申請興建農舍在案，則依農業發展條例第18條第3項後段規定，訴願人自得隨時移轉，並無農舍興建滿五年始得辦理移轉之限制。四、依上所述，原處分機關以本案應依農業發展條例第18條規定興建農舍滿五年方得辦理移轉為由，將訴願人之本件申請駁回，顯有違法不當。為特訴願如上，謹請 貴府依法撤銷原處分，俾維權益云云。

原行政處分機關答辯意旨略謂：一、查系爭土地係訴願人於101年2月10日辦理共有物分割，分別取得單獨所有權，其所有權取得發生於民國89年1月4日農業發展條例修正施行後，且查其地上農舍使用執照核發日期分別為104年12月2日及104年8月25日，應受農業發展條例第18條規定在自有農地興建農舍滿五年始得移轉之限制，爰依土地登記規則第57條第2項規定予以駁回。二、農業發展條例第18條第1項規定：「本條例中華民國89年1月4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。前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」據以辦理審查。三、查系爭土地於86年分割繼承由000等人取得土地所有權登記，權利範圍各1/3，嗣於101年2月10日共有物分割登記為單獨所有，金城劃000地號登記為000單獨所有，金城劃000地號登記為000單獨所有，查其上建物農舍則分別於104年12月2日、104年8月25日由縣政府核發使用執照在案，依農業發展條例第18條規定於中華民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。四、查依民法824條之1規定：「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。」是以共有農業用地分割為單獨所有者，其土地取得時點均採移轉主義，即應自分割效力發生時生效，而不溯及於共有關係發生時。本案申請買賣移轉之標的為89年1月4日修正施行後經共有物分割取得為單獨所有，應依民法824條之1規定辦理。五、又行政院農業委員會105農水保字第1051859505號函核釋農業發展條例第18條第3項後段「本條例中華民國89年1月4日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4日修正後分割為單獨所有」無論其分割後之面積有無增減，其申請興建農舍者，得適用該條例89年1月4日修正施行前取得農業用地之規定，雖74年12月24日修正施行前之農業發展條例第3條第11款規定所定義之耕地，係指「農業用地中依區域計畫法編定之農牧用地或依都市計畫法編為農業區、保護區之田、旱地目土地……」。89年1月4日修正後農業發展條例第3條第11款所定義之耕地「指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山

坡地保育區及森林區之農牧用地」，查85年本縣實施都市計畫，本案土地編定為都市計畫區內之農業用地，且經行政院農業委員會水土保持局104水保農字第1041881352號函釋本縣轄區內之農業用地均非屬「耕地」，自無農業發展條例第18條第3項後段之適用，爰依土地登記規則第57條第1項第2款規定依法不應登記，予以駁回。六、綜上說明，本案之駁回行政處分，於法未有不合，本件訴願為無理由，敬請駁回，以符法制。爰依訴願法第58條第3項之規定檢附原卷（影本）乙宗，敬請察核予以駁回其訴願等語。

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、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。（三）農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。…」、「本條例中華民國89年1月4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。（第1項）前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。（第2項）本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國89年1月4日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。（第3項）第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。（第4項）」、「有下列各款情形之一者，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。…」農業發展條例第3條第10款及第11款、第18條第1項至第4項、土地登記規則第57條第1項第2款分別定有明文。又按行政院農業委員會101年6月29日農水保字第1011865000號令：「核釋有關『農業發展條例』第18條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，其土地取得時點除民法第759條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，係以原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為基準。與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用。」作有解釋在案。

二、查本件訴願人等主張依農業發展條例第18條第3項後段及74年12月24日修正施行之同法第3條第11款規定，系爭土地既屬89年1月4日修正施行前共有之耕地，則依農業發展條例第18條第3項後段應得辦理移轉登記云云。原行政處分機關經審查後，以依農業發展條例第18條，其在自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉，而駁回訴願人等之申請。惟查，本件申請農業用地及坐落

其上之農舍一併移轉所有權，首先須究明者，乃其是否應適用農業發展條例第18條第2項有關移轉限制之規定，而本項所稱之農舍，係指於89年1月14日修正施行後依同條第1項取得之農業用地，經申請核准在其上興建者，並以使用執照記載之建築完成日期為起算日。換言之，本件訴願人據以申請之標的，乃請求登記機關為併同移轉土地及其上建物之登記，與依農業發展條例第18條第1項或第3項申請興建農舍完全無涉，此觀之原行政處分機關105年1月12日以訴願人000為所有權人，及104年10月12日以訴願人000為所有權人所核發之系爭建物所有權狀上，主要用途均載有「農舍」，應屬既有事實。此有原行政處分機關105金登建字第000179號、104金登建字第001739號建物所有權狀影本附卷可稽。

三、本件主要爭點既在於系爭之農地，是否為農業發展條例89年1月14日修正施行後取得之農業用地，則原行政處分機關審酌可否核准移轉登記時，首須基於事實認定系爭土地出賣人「取得」之時點。再查，系爭金城劃段000號、000號土地均於民國86年8月1日由原所有權人000以分割繼承為原因（原因發生日為82年12月23日），移轉登記為000、000、000等三人共有，該二筆土地先於101年1月17日經000、000、000（000之繼承人）向原行政處分機關申請土地分割，於101年2月8日復經000、000、000共同協議向原行政處分機關申請分割共有物之登記，分割後由000取得金城劃段000地號全部，由000取得金城劃段000地號全部，由000取得金城劃段000-1地號全部，而由000及000各取得金城劃段000-1地號二分之一的所有權範圍。此有000、000等繼承人所立遺產分割協議書，原行政處分機關101年1月17日收件之金丈測字第7100號土地複丈申請書、101年2月8日收件之金登資三字第6010號土地登記申請書（附有共有土地所有權分割契約書）、系爭土地登記簿、及原行政處分機關地號異動索引、承辦人員製作有關係爭土地權利範圍狀態更動表附卷可稽。是以，系爭土地從86年8月1日分割繼承登記後，000、000等三位繼承人對系爭土地分割前已屬共有之狀態，後又於101年2月10日經協議分割共有物後由000取得金城劃段000地號全部，由000取得金城劃段000地號全部所有權，依前開行政院農業委員會101年6月29日農水保字第1011865000號令釋，其取得系爭土地之時點仍應以101年2月10日分割登記時為準。則訴願人000、000取得系爭土地既為101年2月10日，乃農業發展條例89年1月14日修正施行後取得之農業用地，即有農業發展條例第18條第2項有關移轉限制之規定之適用，原行政處分機關以系爭土地系89年1月4日（農業發展條例）修正施行後取得農業用地，駁回移轉登記之申請即屬有據。

四、綜上論結，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。

金門縣政府訴願審議委員會

主任委員 吳成典

委員 柯偉宏

委員 陳朝金

委員 翁正義

委員 顏水坤

委員 楊士擎

中 華 民 國 106 年 11 月 9 日

縣 長 陳 福 海

如不服本決定，得於決定書送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區文林路725號）提起行政訴訟，並抄副本送本府。

中 華 民 國 106 年 11 月 10 日