

關鍵詞：興建農舍（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:06

農業用地如何課徵房地合一所得稅, 許文昌老師

文章編號：906076

發布日期：2022/11/10

其他關鍵詞：農業用地，土地增值稅，房地合一所得稅

文章資訊

- 文章編號：906076
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/11/10
- 關鍵詞：農業用地、土地增值稅、房地合一所得稅、興建農舍
- 爬取時間：2025-02-02 19:51:32
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906076>)

內文

- （一）房地合一所得稅之課徵對象是否包括農業用地

房地合一所得稅之課徵對象為房屋、房屋及其坐落基地、依法得核發建造執照之土地等三種。據此，農業用地興建農舍，須申請建造執照，屬於依法得核發建造執照之土地，故為房地合一所得稅之課徵對象。但下列土地不得申請興建農舍，非屬房地合一所得稅之課徵對象。

1. 非都市土地工業區或河川區。
2. 前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地
3. 非都市土地森林區養殖用地。
4. 其他違反土地使用管制規定者。（農業用地興建農舍辦法第5條第1項）

綜上，得興建農舍之農業用地為房地合一所得稅之課徵對象，不得興建農舍之農業用地非為房地合一所得稅之課徵對象。

• (二) 農業用地是否免徵房地合一所得稅

依所得稅法第4條之5第1項第2款規定，得申請不課徵土地增值稅之土地，免徵房地合一所得稅。析言之：

1. 不課徵土地增值稅之農業用地免徵房地合一所得稅：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（土地稅法第39條之2第1項）。因此，前揭農業用地買賣時，不課徵土地增值稅，亦免徵房地合一所得稅。惟應注意者，作農業使用之農業用地移轉與自然人時，因未申請而課徵土地增值稅，仍得免徵房地合一所得稅。

2. 應課徵土地增值稅之農業用地須課徵房地合一所得稅：農業用地應課徵土地增值稅之情形如下：(1)作農業使用之農業用地移轉於法人，應課徵土地增值稅。但作農業使用之耕地依規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅（農業發展條例第37條第2項），是為例外。(2)不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅（土地稅法第39條之2第1項）。

上開農業用地買賣時，應課徵土地增值稅，亦應課徵房地合一所得稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

已興建農舍之農業用地之分割限制, 許文昌老師

文章編號: 905759

發布日期: 2022/10/06

其他關鍵詞: 農業用地

文章資訊

- 文章編號: 905759

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/10/06

- 關鍵詞: 興建農舍、農業用地

- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:10

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905759>)

內文

民法第823條第1項前段規定:「各共有人,除法令另有規定外,得隨時請求分割共有物。」又,農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定:「已申請興建農舍之農業用地,直轄市、縣(市)主管建築機關應於地籍套繪圖上,將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示,未經解除套繪管制不得辦理分割。」準此,已興建農舍之農業用地未經解除套繪管制不得辦理分割是否屬於民法所定之「法令另有規定」,有否定與肯定二說,茲分述如下:

• (一) 否定說:

1. 農業用地興建農舍辦法係依據農業發展條例第18條第5項規定授權所訂定之法規命令。而此授權不及於已興建農舍之農業用地所為分割之限制,顯然已逾越母法授權範圍,應不生效力。

2. 已興建農舍之農業用地之套繪管制,其目的在避免重複使用,而非限制分割。因此,經套繪管制之農業用地於分割後,仍繼續維持套繪管制,持續列管,即可防止重複使用。

• (二) 肯定說:

1. 已興建農舍之農業用地未經解除套繪管制不得分割之立法目的,除避免重複使用外,亦在避免農地細分,並在確保農地農用及農地坵塊完整性。因此,綜合研判結果,並未逾越母法授權範圍。

2. 建築法第11條第3項前段規定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。」農業用地興建農舍應申請建築執照，建蔽率10%，百分之九十之農業用地相當於法定空地，仍應受建築法第11條第3項前段規定之管制。農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定係繼受建築法之精神，再為詳細規定。

綜上，裁判見解肯定說與否定說互見，惟登記機關採肯定說，筆者贊同肯定說。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

興建農舍套繪管制, 許文昌老師

文章編號: 900223

發布日期: 2021/04/22

文章資訊

- 文章編號: 900223
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/04/22
- 關鍵詞: 興建農舍
- 爬取時間: 2025-02-02 19:31:09
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900223)

內文

甲有農業用地一筆，多年前出具「農舍興建（土地使用）同意書」予其毗鄰農業用地所有權人乙，乙並建畢農舍一棟，主管機關亦於甲之土地登記簿上為「興建農舍套繪管制」之註記登記。今甲擬辦理其農地之分割，但依法須先解除套繪管制後始得辦理。主管機關為農業用地「興建農舍套繪管制」之立法目的為何？又，甲之農地若欲解除「興建農舍套繪管制」，其須符合那些要件？試依據農業發展條例等法規之規定分述之。（109年原住民族考試「土地法規概要」）

【解答】

- （一）興建農舍套繪管制之立法目的：申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十（即建蔽率10%）。因此，農舍套繪管制之目的，在避免農舍坐落之農業用地（即10%土地）及非屬農舍坐落之農業用地（即90%土地）重複使用，供興建農舍。
- （二）解除「興建農舍套繪管制」之條件：
 1. 直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。
 2. 已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。

3. 已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：

1. 農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

2. 非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。

3. 農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。

4. 前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。

5. 農業用地經解除套繪管制，或原領得之農舍建造執照已逾期失其效力經申請解除套繪管制者，直轄市、縣（市）主管建築機關應將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷上開之註記登記。
（農業用地興建農舍辦法第12條）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

老農與新農之興建農舍資格, 曾榮耀老師

文章編號: 421515

發布日期: 2021/03/25

其他關鍵詞: 老農, 新農, 農業用地興建農舍辦法

文章資訊

- 文章編號: 421515
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/03/25
- 關鍵詞: 老農、新農、農業用地興建農舍辦法、興建農舍
- 爬取時間: 2025-02-02 21:05:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421515>)

內文

各位同學好, 今日專欄為各位整理農業發展條例89年修正前後有關「老農」與「新農」之興建農舍資格:

- 一、老農(89年1月27日含當日以前)
 1. 身分限制: 農民
 2. 無須設籍。
 3. 無農地面積限制。
 4. 一人一戶: 申請人無自用農舍者。
 5. 農用限制: 申請人為該農業用地之所有權人, 且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者; 該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。
- 二、新農(89年1月28日含當日以後)(含個別農舍與集村農舍)
 1. 身分限制: 農民(年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者)
 2. 設籍限制: 申請人之戶籍所在地及其農業用地, 須在同一直轄市、縣(市)內, 且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加興建集村農舍建築物坐落之農業用地, 不受土地取得應滿二年之限制。

3. 面積限制：申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。

4. 一人一戶：申請人無自用農舍者。申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。

5. 農用限制：申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。

法源依據：農業用地興建農舍辦法

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下