

關鍵詞：非都市土地（共5篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:56

## 四則免徵土地增值稅之理由, 許文昌老師

文章編號：913800

發布日期：2025/05/08

其他關鍵詞：土地增值稅，土地徵收，公共設施保留地

### ## 文章資訊

- 文章編號：913800
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/05/08
- 關鍵詞：土地增值稅、土地徵收、公共設施保留地、非都市土地
- 爬取時間：2025-05-d 16:35:25
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913800>)

### ## 內文

- （一）土地徵收免徵土地增值稅之理由：
  1. 若土地徵收課徵土地增值稅，土地所有人就無法以其補償餘額，再去購買同一地段、同一品質及同一面積之土地。
  2. 土地徵收與買賣不同。前者乃強制取得，後者乃合意取得。亦即，土地徵收是土地所有人在不得已、不情願情況下，被迫喪失土地，故給予免徵土地增值稅之租稅優惠。
  3. 現行土地徵收以市價補償，僅填補被徵收人之財產損失，未填補其非財產損失。基於土地徵收稟賦效果，應給予免徵土地增值稅之租稅優惠。
- （二）公共設施保留地被徵收免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 土地倘經指定為公共設施保留地，其財產價值即大減，嚴重影響土地所有人之權益。

2. 公共設施保留地之土地流動性、市場交易機會及價值，因政府政策及法令而受不利影響。

3. 因政府財政困難，土地經指定為公共設施保留地後，至被徵收之期間常延宕多年，其土地流動性受限。

•（三）公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 於政府徵收前土地並無市場增值，以致影響市場交易機會及價值，若交易時仍規定須繳納土地增值稅，有違最後於徵收土地時免繳之原意。

2. 公共設施保留地交易時，通常依公告現值徵收土地增值稅，而公告現值繫諸政府政策，未必反映市場價值，如據以徵收土地增值稅，既不合理，且不符社會公平正義原則。

3. 就同一公共設施保留地，徵收時之土地所有人無須繳納土地增值稅，而徵收前交易之土地所有人卻須繳納土地增值稅，亦有失公平。

•（四）供公共設施使用之非都市土地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 非都市土地如經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，其使用受限制，流動性、市場交易機會及價值，因政府之政策及法令而受不利影響之情形，與依都市計畫法指定之公共設施保留地受不利影響者相當。

2. 非都市土地若實際已成為公路，亦即供作公共設施使用，其流動性、市場交易機會及價值所受不利影響更加嚴重。

3. 此類非都市土地，性質與依都市計畫法指定之公共設施保留地相似，在土地增值稅之徵免上，理應等同處理，俾符合租稅公平原則及憲法第7條保障平等權之意旨。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 非都市土地使用管制架構, 曾榮耀老師

文章編號: 912059

發布日期: 2024/07/23

其他關鍵詞: 區域計畫法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912059
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/07/23
- 關鍵詞: 非都市土地、區域計畫法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:10
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912059>)

## ## 內文

依據「區域計畫法」第15條第1項規定:「區域計畫公告實施後,不屬第11條之非都市土地(即變更為都市計畫者),應由有關直轄市或縣(市)政府,按照非都市土地分區使用計畫,製定非都市土地使用分區圖,並編定各種使用地,報經上級主管機關核備後,實施管制。變更之程序亦同。其管制規則,由中央主管機關定之。」因此,內政部依據該條文授權,訂定「非都市土地使用管制規則」,作為實施非都市土地使用管制之依據。依該規則第4條,非都市土地之使用,除國家公園區內土地,由國家公園主管機關依法管制外,按其編定使用地之類別,依本規則規定管制之。

按「區域計畫法」第7條第9款、第15條及同法施行細則第5條規定,區域土地使用管制之結構,可分為三個層次:

上層:土地分區使用計畫。 中層:非都市土地使用分區圖。

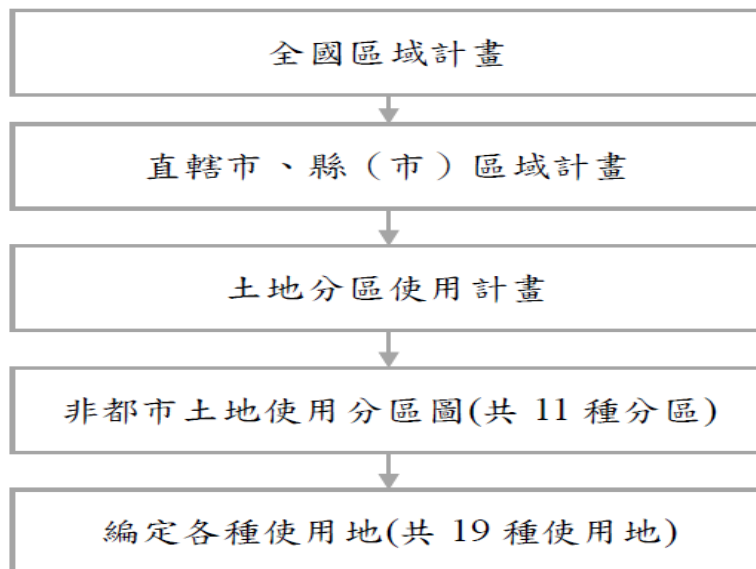
下層:編定各種使用地。

上述三層次,分別具有上下位之指導關係,即製定非都市土地使用分區圖,須受土地分區使用計畫之指導;編定各種使用地,則須受非都市土地使用分區圖所定之使用區容許使用種類之限制。

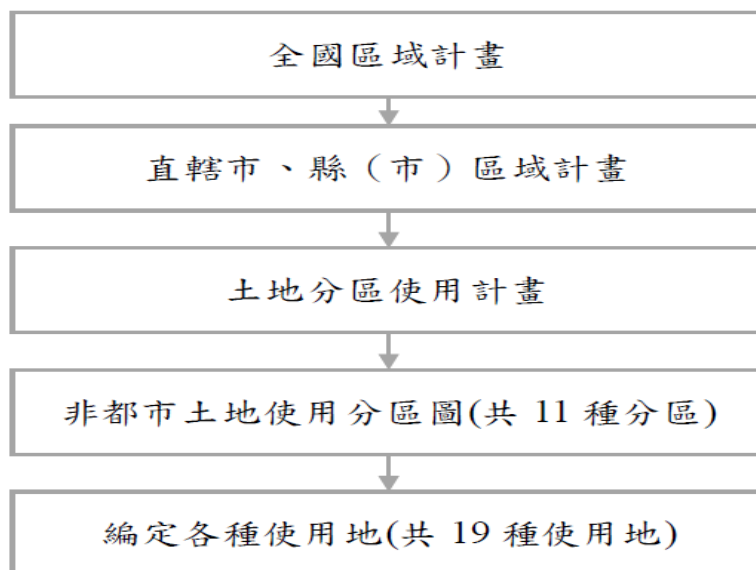
非都市土地使用管制架構如下圖所示:

[圖片1]

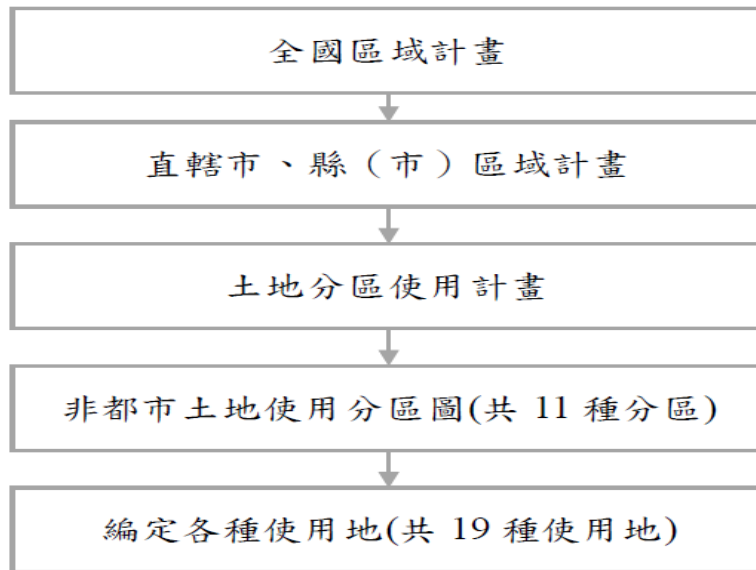
## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 地面型太陽光電設置專區之方式, 曾榮耀老師

文章編號: 910390

發布日期: 2024/01/23

其他關鍵詞: 太陽光電, 太陽能光電

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910390
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/01/23
- 關鍵詞: 太陽光電、太陽能光電、非都市土地
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:13
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910390>)

## ## 內文

政府規劃2025年太陽能光電設置目標20GW，其中屋頂型目標3GW，需要屋頂面積3,000公頃；地面型目標為17GW，需要規劃光電設備及併連線路土地約2.5萬公頃。另，107年告之全國國土計畫，其「部門空間發展策略」亦提及將太陽能光電等再生能源設施納入空間發展策略之一，並規定需以地面型專區方式推動。請問依現行之規定，太陽能光電是否可能以地面型之「專區」方式劃設？（112地特三等題目）

根據現行土地使用管制，可分為都市土地與非都市土地說明：

### 1. 都市土地

- (1) 依「都市計畫法臺灣省施行細則」或其他自治規定，以及各都市計畫所訂定的土地使用分區管制要點進行允許使用
- (2) 保護區及農業區則須依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」相關規定申請。

### 2. 非都市土地

- (1) 小面積（2公頃以下）
  - A. 容許使用 依據「非都市土地使用管制規則」第6條及附件一規範，以容許使用設置太陽光電設施，包含：(A) 再生能源設施：甲、乙、丙、丁種建築用地及交通、水利用地（以上不限點狀使用），或農牧、林業、養殖、國土保安、鹽業、礦業、窯業及遊憩用地面積660平方公尺以下之點狀設置。前者得以地面型專區方式劃設。

(B)綠能設施（結合農業經營或與農業設施結合）：農牧、林業、養殖、國土保安等用地可容許作為綠能設施使用(不限點狀使用)。並須依據「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」相關規定進行申請。

- B. 變更編定 不符合上述情形，則依據「非都市土地使用管制規則」及「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」規定辦理使用地變更編定，變更為「特定目的事業用地」。

- (2) 大面積（2公頃以上）

依據「非都市土地使用管制規則」及「非都市土地開發審議作業規範」太陽光電設施專編，進行土地使用分區及使用地變更，以設置大面積的地面型光電專區。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 得申請不課徵土地增值稅之農業用地定義, 曾榮耀老師

文章編號: 908042

發布日期: 2023/05/30

其他關鍵詞: 農業用地, 農業使用

## ## 文章資訊

- 文章編號: 908042

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/05/30

- 關鍵詞: 農業用地、非都市土地、農業使用

- 爬取時間: 2025-02-02 19:59:27

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908042>)

## ## 內文

根據土地稅法第39條之2第1項（同農業發展條例第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。」

有關該得申請不課徵土地增值稅之農業用地定義，需符合下面兩個條件：

### • 一、農業使用

土地稅法第10條（同農業發展條例第3條第10款）

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。

此部分應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關（或區、鄉（鎮、市、區）公所）核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。

然而，上述並非指所有的非都市土地作農用都可以申請不課徵，而是必須位於特定分區、使用地上，故要符合以下第二個條件。

### • 二、特定分區、使用地

土地稅法施行細則第57條（同農業發展條例施行細則第2條）



所稱農業用地，其法律依據及範圍如下：

（一）本條例第三條第十一款所稱之耕地。（二）依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。（三）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、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。（四）依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。（五）依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。

換言之，農業用地可分為位於非都市土地、都市土地及國家公園土地之特定分區、使用地上。其中，前三款屬於非都市土地之特定用地別，整理一下，其實會發現第一款與第三款可以合起來看，所謂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，而第三款又說上面這四個分區以外的農牧用地，兩者合起來等同於不管什麼分區下的農牧用地都是農業用地。因此，就上述規定再予簡化如下：

- （一）非都市土地

實際就是下列這八種使用地（不論在哪個分區）：

1. 農牧用地
2. 林業用地
3. 養殖用地
4. 水利用地
5. 生態保護用地
6. 國土保安用地
7. 供農路使用之土地
8. 暫未依法編定用地別之土地

- （二）都市土地

1. 農業區
2. 保護區

- （三）國家公園土地

認定符合前述非都市性質之土地

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 十五種非都市土地容許種電, 許文昌老師

文章編號: 413034

發布日期: 2018/08/16

其他關鍵詞: 再生能源相關設施

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413034
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/08/16
- 關鍵詞: 非都市土地、再生能源相關設施
- 爬取時間: 2025-02-02 20:37:00
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413034>)

## ## 內文

配合2025年非核家園目標, 政府積極發展太陽能光電。現行已容許設置「再生能源相關設施」之非都市土地計有甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、窯業用地、交通用地、水利用地、遊憩用地、國土保安用地等十四類編定土地。

內政部最近召開部務會議, 通過「非都市土地使用管制規則」修正草案, 擬開放已遷葬完畢且無需營葬之公墓用地設置太陽能光電, 因此預計再將「殯葬用地」開放容許設置再生能源相關設施。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*