

關鍵詞：農業用地（共15篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:30

不課徵地價稅之土地, 曾榮耀老師

文章編號：911837

發布日期：2024/07/02

其他關鍵詞：地價稅

文章資訊

- 文章編號：911837
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/07/02
- 關鍵詞：地價稅、農業用地
- 爬取時間：2025-02-02 20:13:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911837)

內文

按土地稅法第14條，已規定地價之土地，除依規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。亦即不課徵地價稅者，包含「未規定地價土地」及「課徵田賦之土地」。其中，後者依土地稅法第22條規定，有以下之土地：

- （一）非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者。
- （二）都市土地合於下列規定者：
 1. 依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
 2. 公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
 3. 依法限制建築，仍作農業用地使用者。
 4. 依法不能建築，仍作農業用地使用者。
 5. 依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

前項第二款及第三款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。

- （三）其他土地：

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、水稻育苗用地、儲水池、農用溫室、農產品批發市場等用地。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農業用地移轉應課徵土地增值稅之情形, 許文昌老師

文章編號: 911150

發布日期: 2024/04/25

其他關鍵詞: 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 911150

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/04/25

- 關鍵詞: 農業用地、土地增值稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:10:47

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911150>)

內文

農業用地移轉, 依法應課徵土地增值稅之情形有那些? 又, 農業用地移轉應課徵土地增值稅時, 其計徵土地增值稅之原地價如何認定? 試彙整土地稅法相關規定, 詳細析述之。

【112不動產估價師】

【解答】

• (一) 應課徵土地增值稅之情形:

1. 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。
2. 農業用地移轉於自然人, 未申請不課徵土地增值稅, 或雖申請但未符合作農業使用之情事, 應課徵土地增值稅。
3. 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之情事, 於再移轉時, 應課徵土地增值稅。
4. 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, 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之情事, 於再移轉時, 應課徵土地增值稅。

• (二) 課徵土地增值稅時之原地價認定：

1. 以民國89年1月26日修正施行日當期之公告土地現值為原地價：作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國89年1月26日修正施行後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

2. 以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價：土地稅法中華民國89年1月26日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農地之定義, 曾榮耀老師

文章編號: 910659

發布日期: 2024/03/05

其他關鍵詞: 農地, 區域計畫法, 土地

文章資訊

- 文章編號: 910659

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/03/05

- 關鍵詞: 農地、農業用地、區域計畫法、土地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910659>)

內文

凡供農業生產用的土地，即可稱為農地。

由於農業生產的意義有廣狹之分，所以農地一詞也有廣狹之別：

1. 廣義：農業用地

• (1) 平均地權條例第3條、農業發展條例第3條及土地稅法第10條指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。

2. 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。

3. 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。

• (2) 又依農業發展條例施行細則第2條，所稱依法供前述第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：

1. 本條例第三條第十一款所稱之耕地。

2. 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。

3. 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。
4. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
5. 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。

2. 狹義：耕地

為農業生產力高的土地。依照農業發展條例第3條，耕地認定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。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農工爭地, 許文昌老師

文章編號: 910147

發布日期: 2023/12/28

其他關鍵詞: 工業用地, 農業產量, 工業產量

文章資訊

- 文章編號: 910147

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/12/28

- 關鍵詞: 工業用地、農業用地、農業產量、工業產量

- 爬取時間: 2025-02-02 20:07:29

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910147>)

內文

• 一、農工爭地之意義

發展工業需要工業用地, 生產糧食需要農業用地。但台灣之土地資源畢竟有限, 如何妥善規劃用地需求, 以維持工業發展與農業生產之均衡。

• 二、考慮外部性之用地需求

如圖(一)所示, 台灣土地如果全部用於農業生產, 農業產量 X_0 ; 如果全部用於工業生產, 工業產量 Y_0 。設農業平均價格 P_0 , 工業平均價格[圖片1], 則等收益線[圖片2]。生產可能曲線 X_0Y_0 弧線與等收益線[圖片3]之相切, 切點R, 決定農業產量 X_1 , 工業產量 Y_1 。

[圖片4]

圖(一) 農業產量與工業產量之最適組合

• (一) 考慮農業生產外部利益: 農業之多功能性, 農業生產具有外部利益, 因此對農業之評價由 P_0 上升為 P_1 。如圖(二)所示, 等收益線由[圖片5]移至[圖片6]。將[圖片7]平行外移至[圖片8], 且與生產可能曲線相切, 切點S。此時, 農業產量由 X_1 增加至 X_2 , 工業產量由 Y_1 減少至 Y_2 。總之, 考慮農業之外部利益, 增加農業用地, 以增加農業產量; 減少工業用地, 以減少工業產量。

[圖片9]

圖(二) 考慮農業外部利益之產量變化

• (二) 考慮工業生產之外部成本：工業造成環境污染，工業生產具有外部成本，因此對工業之評價由[圖片10]下降為[圖片11]。如圖(三)所示，等收益線由[圖片12]移至[圖片13]。將[圖片14]平行內移至[圖片15]，且與生產可能曲線相切，切點T。此時，農業產量由 X_1 增加至 X_3 ，工業產量由 Y_1 減少至 Y_3 。總之，考慮工業之外部成本，增加農業用地，以增加農業產量；減少工業用地，以減少工業產量。

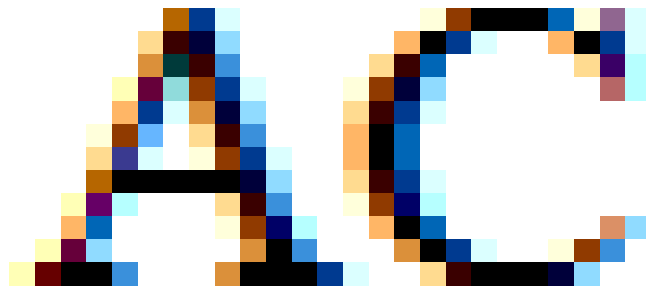
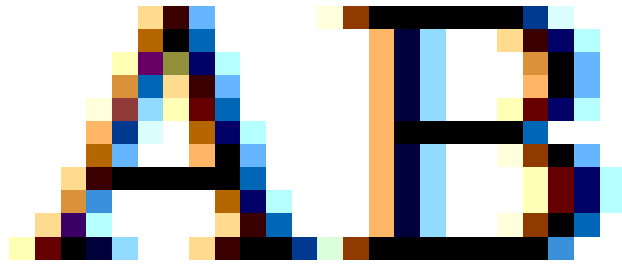
[圖片16]

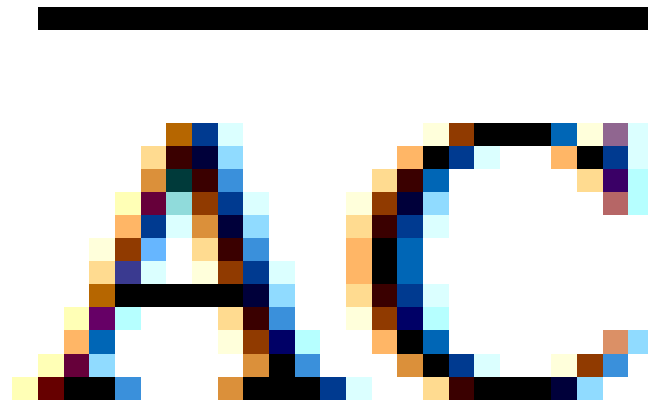
圖(三) 考慮工業外部成本之產量變化

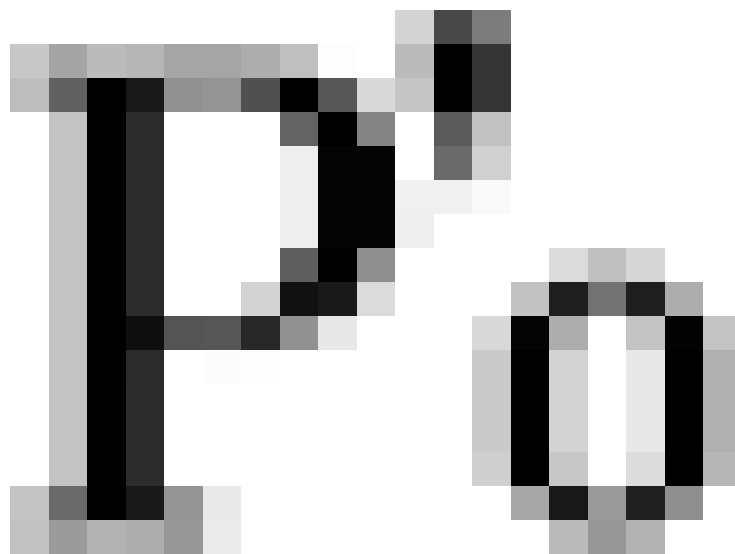
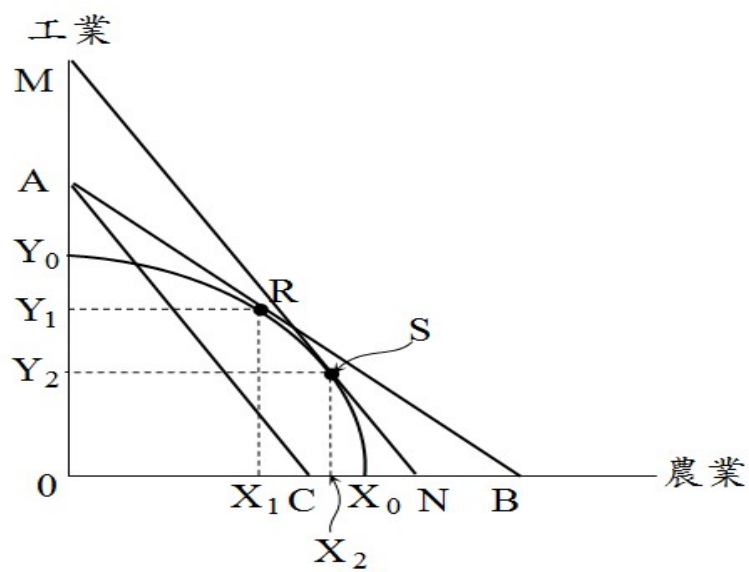
文章圖片

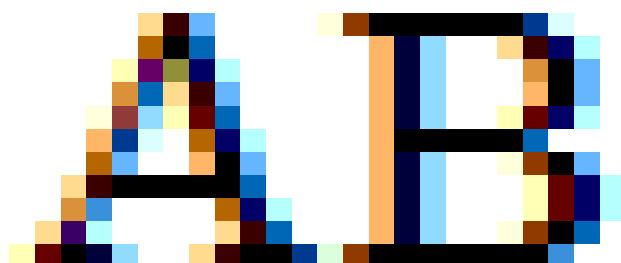
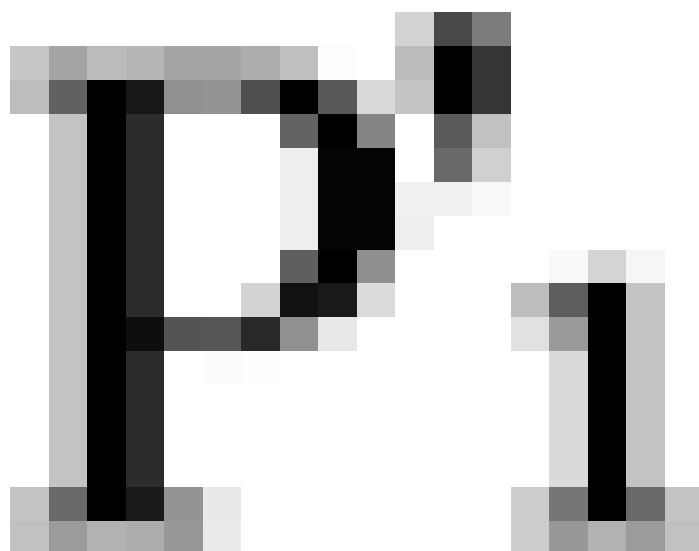










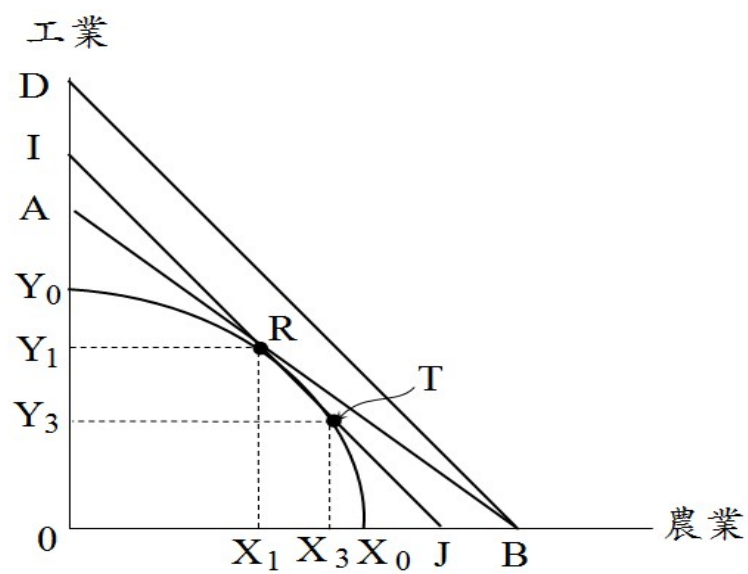


DE

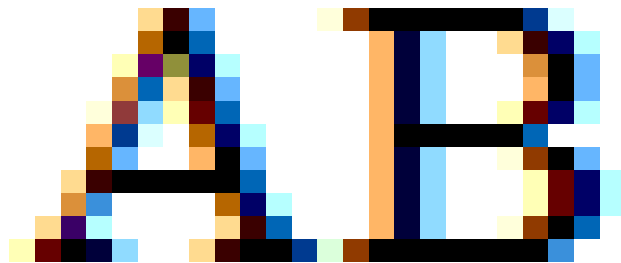
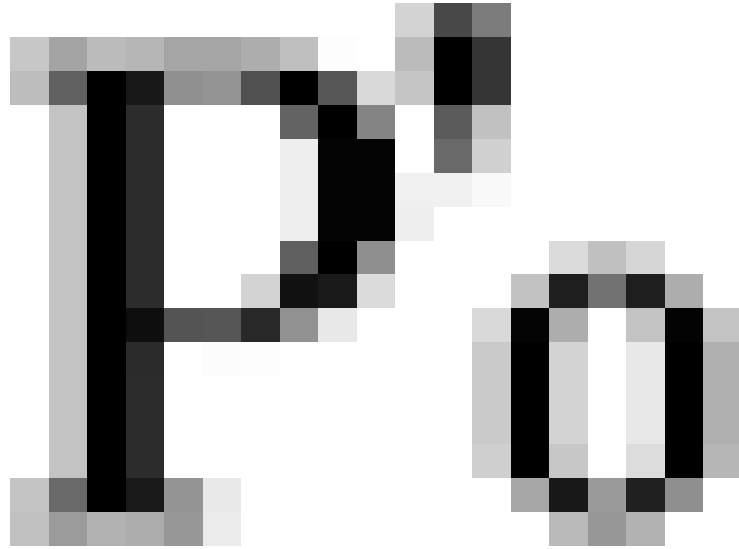
DE



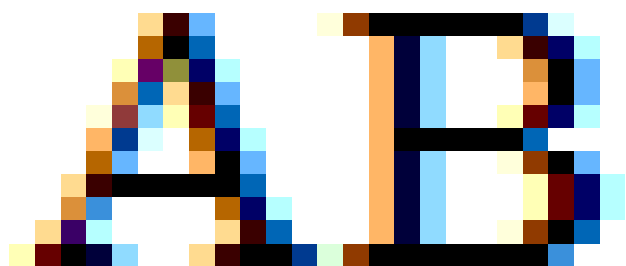
IJ

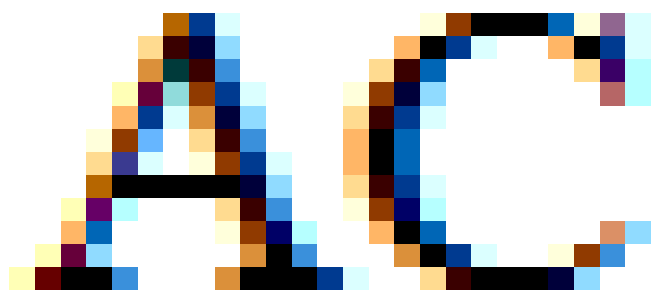


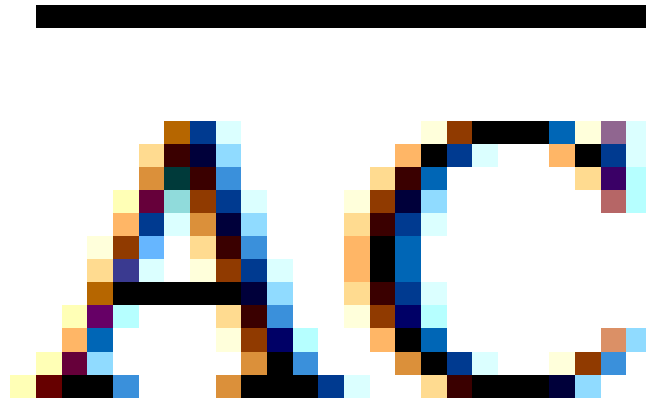
文章圖片

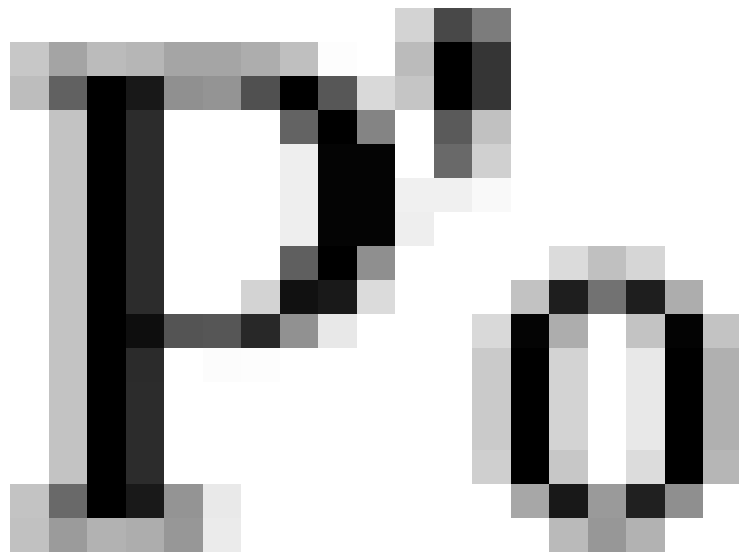


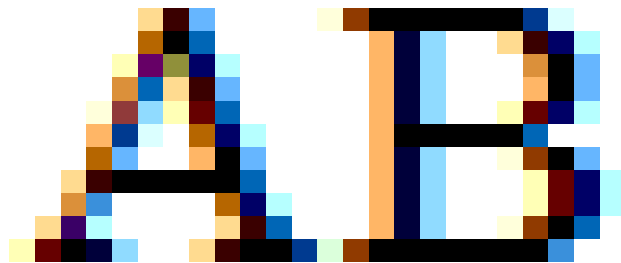
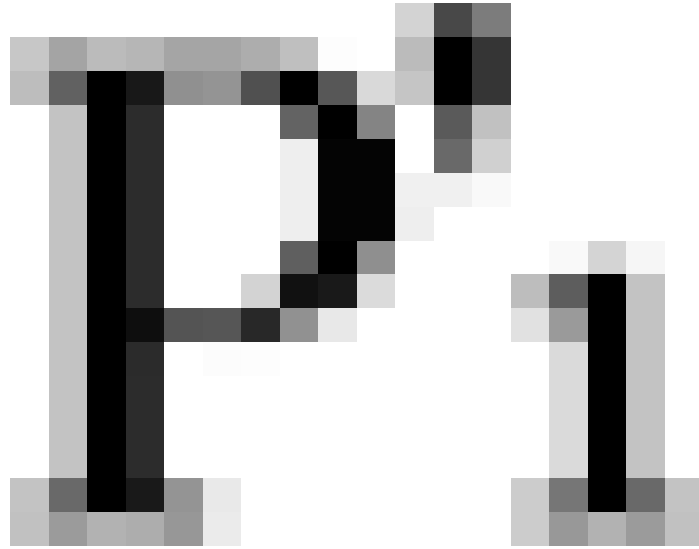










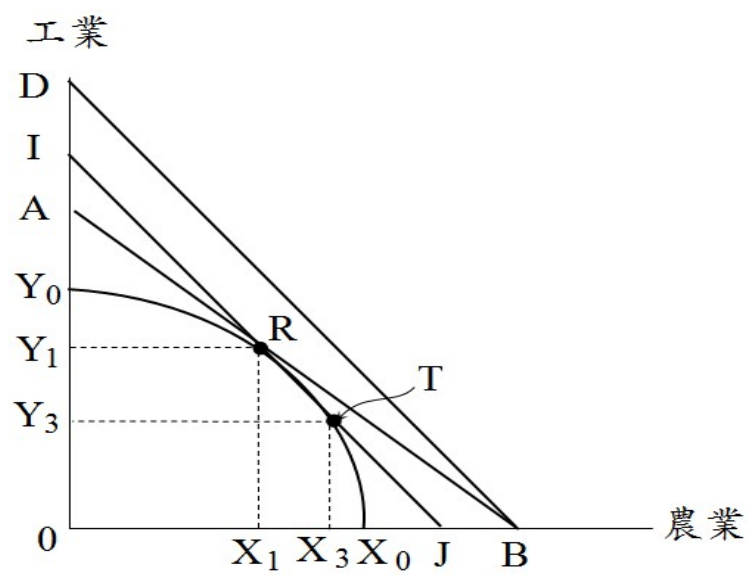


DE

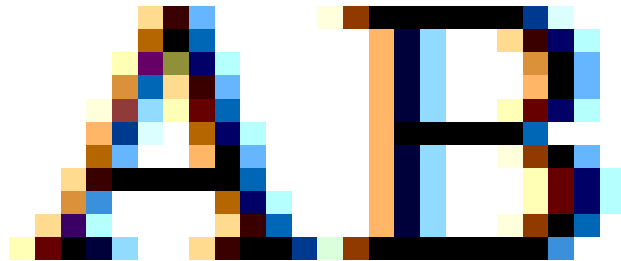
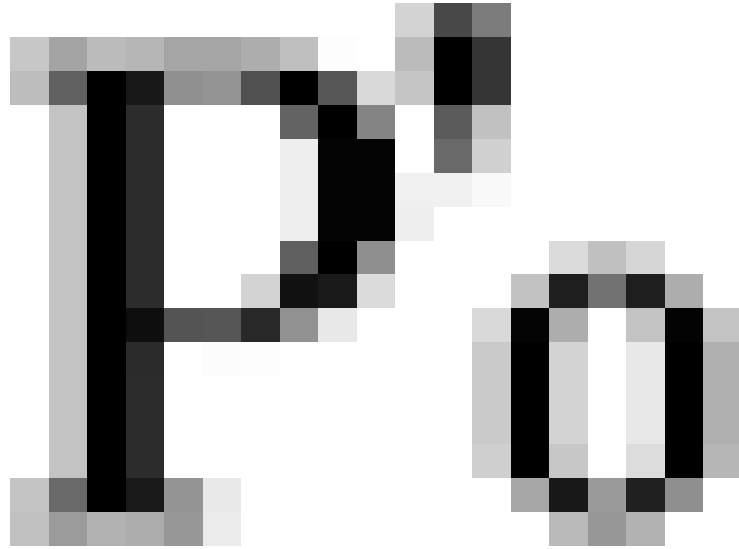
DE

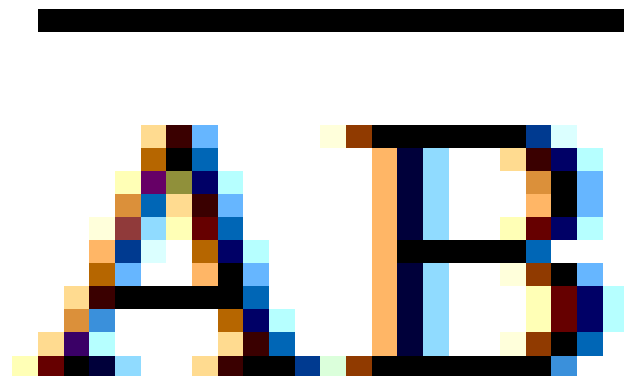


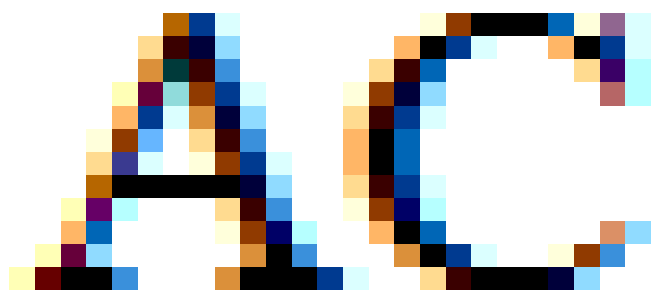
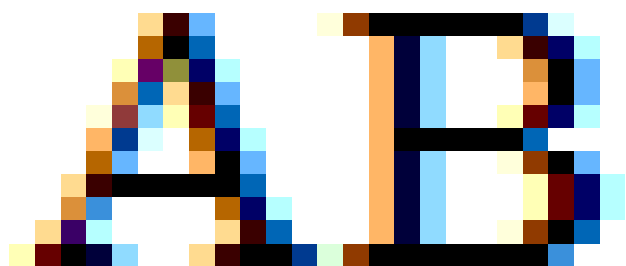
IJ

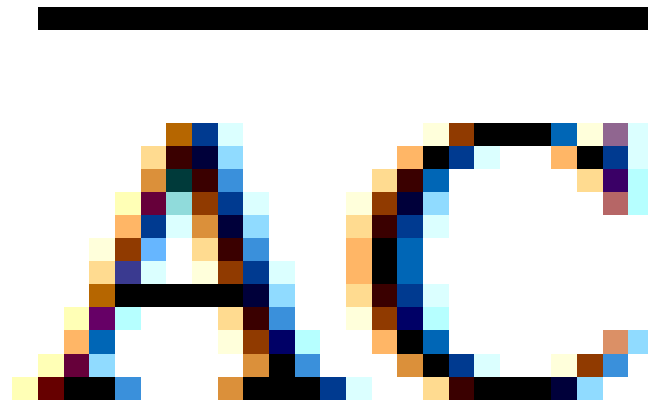


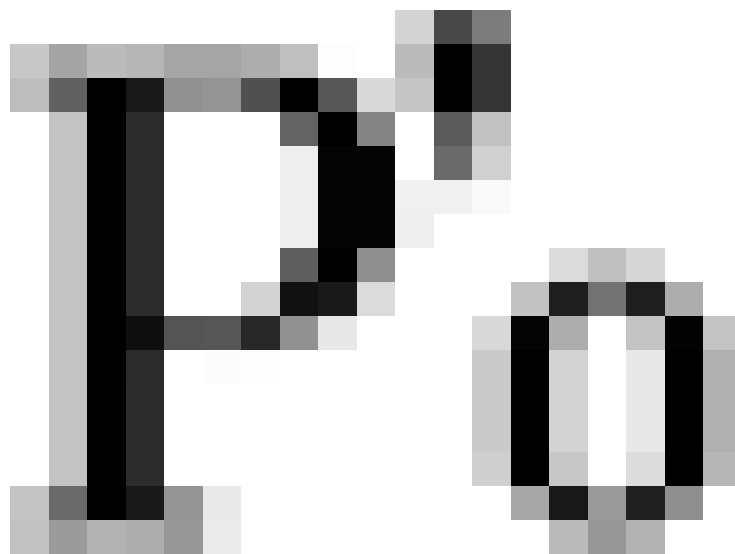
文章圖片

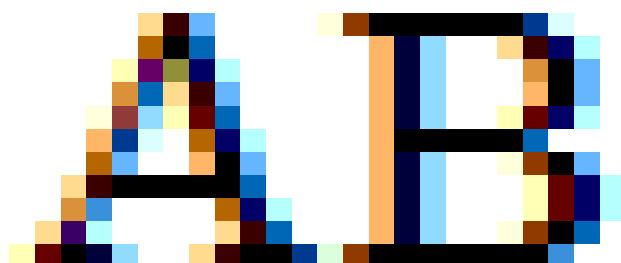
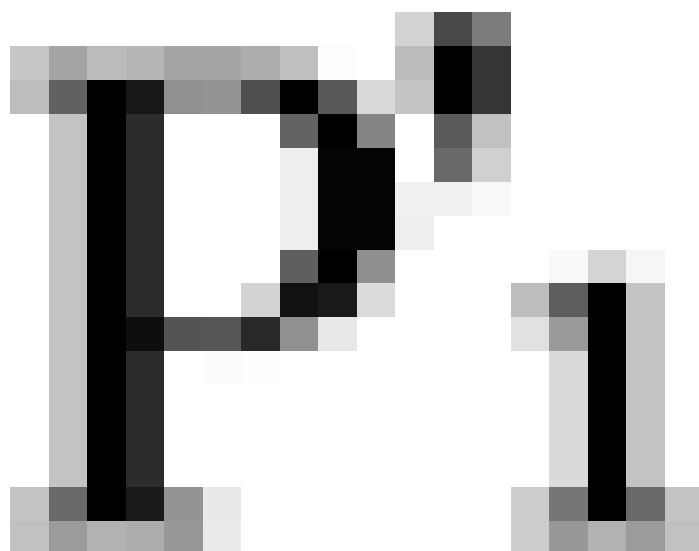










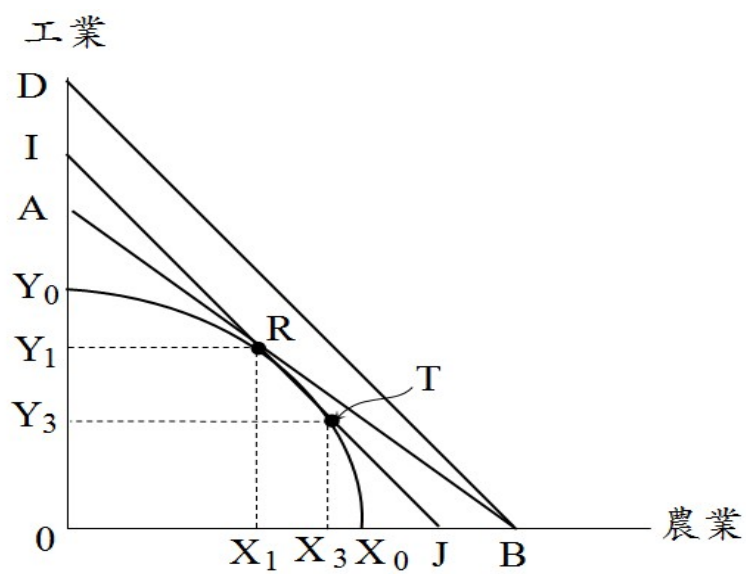


DE

DE



II



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地租佃(用) v. s. 農業用地租賃, 曾榮耀老師

文章編號: 909354

發布日期: 2023/10/17

其他關鍵詞: 農業用地租賃, 租賃契約

文章資訊

- 文章編號: 909354

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/10/17

- 關鍵詞: 農業用地租賃、租賃契約、農業用地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:04:22

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909354>)

內文

各位同學好

因近日有同學問到有關耕地之法規適用問題, 茲說明如下

有關「耕地出租」, 於89年1月28日「農業發展條例」施行生效後, 已排除過往耕地三七五減租條例之適用, 也排除部分土地法、民法、平均地權條例之規定, 回歸耕地出租一般租賃關係(稱為「農業用地租賃」), 強調私法自治、契約自由, 以促進農業經營發展。

89年後農業發展條例之農業用地租賃規定:

1. 租期、租金及支付方式自由訂定
2. 租期逾一年未訂立書面, 不會變成不定期
3. 定期租賃於期限屆滿時當然消滅, 不會轉換成不定期
4. 得約定期限屆滿前提前終止, 但應提前通知
5. 不定期租賃約可, 並得隨時終止, 但應提前通知
6. 收回耕地, 出租人不需依法補償承租人

因此, 看到有關農地出租的題目, 要優先判斷其簽約日期是在89年1月28日前或後, 所適用法規將有所不同!

相關規定：

- (一) 租賃契約適用

1. 本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。

2. 本條例中華民國89年1月4日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。

3. 本條例中華民國89年1月4日修正施行前所訂立之委託經營書面契約，不適用耕地三七五減租條例之規定；在契約存續期間，其權利義務關係，依其約定；未約定之部分，適用本條例之規定。(農發 § 20)

- (二) 租賃之租期、租金及支付方式

1. 本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土 § 110、112之限制。租期逾一年未訂立書面契約者，不適用民 § 422之規定。

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

2. 前項農業用地租賃約定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，不適用民法 § 451及土 § 109、§ 114之規定；當事人另有約定於期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於六個月前通知他方當事人；約定期限未達六個月者，應於十五日前通知。

- T. ABLE_PLACEHOLDER_2

3. 農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租約。但應於六個月前通知對方。(農發 § 21)

- (三) 租賃關係終止之處理

本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，其租賃關係終止，由出租人收回其農業用地時，不適用平 § 11、§ 63、§ 77、農重 § 29有關由出租人給付承租人補償金之規定。(農發 § 22)

- T. ABLE_PLACEHOLDER_3

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: 非都市土地, 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

同時免徵土地增值稅及房地合一所得稅之情形, 許文昌老師

文章編號: 906425

發布日期: 2022/12/22

其他關鍵詞: 土地增值稅, 免徵, 房地合一所得稅

文章資訊

- 文章編號: 906425
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/12/22
- 關鍵詞: 土地增值稅、免徵、房地合一所得稅、農業用地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:53:04
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906425>)

內文

• (一) 農業用地:

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(雖名為不課徵, 如無違規使用, 等同免徵)(農業發展條例第37條第1項)。此等土地交易時, 亦免徵房地合一所得稅(所得稅法第4條之5第1項第2款)。

• (二) 特殊建地:

農業用地變更為非農業用地, 若已有主要計畫尚無細部計畫或雖有細部計畫但須整體開發使用(指市地重劃或區段徵收)而尚未辦理整體開發, 無法作建築使用, 仍作農業使用, 得申請不課徵土地增值稅(農業發展條例第38條之1)。此等土地交易時, 亦免徵房地合一所得稅(所得稅法第4條之5第1項第2款)。

• (三) 土地徵收:

被徵收之土地, 免徵土地增值稅(土地稅法第39條第1項前段)。此等土地被徵收時, 亦免徵房地合一所得稅(所得稅法第4條之5第1項第3款)。

• (四) 徵收前之協議價購:

依法得徵收之私有土地, 土地所有權人自願售與需用土地人, 免徵土地增值稅(土地稅法第39條第1項後段)。此等土地交易時, 亦免徵房地合一所得稅(所得稅法第

4條之5第1項第3款）。

- （五）公共設施保留地：

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅（土地稅法第39條第2項）。此等土地交易時，亦免徵房地合一所得稅（所得稅法第4條之5第1項第4款）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

非都市土地編定為交通用地可否不課徵土地增值稅, 許文昌老師

文章編號: 906230

發布日期: 2022/11/24

其他關鍵詞: 非都市土地編定, 交通用地, 土地稅法, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 906230
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/11/24
- 關鍵詞: 非都市土地編定、交通用地、土地稅法、農業用地、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 19:52:14
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906230>)

內文

非都市土地編定為交通用地不在土地稅法施行細則第57條所定「農業用地」之範圍。惟如供農路使用之土地仍為農業用地之範圍。準此, 非都市土地編定為交通用地是否為農業用地, 端視其是否供農路使用。

- (一) 非都市土地編定為交通用地確供農路使用, 則此等土地屬於農業用地之範圍。此等土地移轉於自然人時, 不課徵土地增值稅(土地稅法第39條之2第1項)。
- (二) 非都市土地編定為交通用地如為公路法之公路(包括國道、省道、縣道、鄉道及專用道路), 非供農路使用, 則此等土地非屬農業用地之範圍。此等土地移轉於自然人時, 應課徵土地增值稅(司法院釋字第779號解釋)。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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: 土地增值稅, 房地合一所得稅, 興建農舍

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: 興建農舍

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

農舍單獨移轉是否有土地法第104條之適用？, 許文昌老師

文章編號：412221

發布日期：2018/05/17

其他關鍵詞：農舍單獨移轉，土地法第104條

文章資訊

- 文章編號：412221
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/05/17
- 關鍵詞：農舍單獨移轉、土地法第104條、農業用地
- 爬取時間：2025-02-02 20:34:20
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412221>)

內文

依據農業發展條例第18條第4項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。惟該規定修正施行前（即民國89年1月27日前），農舍與農業用地分屬不同所有權人，基於法律不溯既往，仍允許農舍單獨移轉。

若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第104條及農業發展條例第18條第4項之立法意旨與政策目的（93.10.27農企字第0930150054號函）。由此可知，農舍單獨移轉有土地法第104條之適用，惟仍須以農舍與農業用地之間存在地上權、典權或租賃權為前提。

同理，若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農業用地於拍賣或移轉時，農舍所有權人有依同樣條件優先購買之權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農業用地之移轉限制及土地增值稅徵納(二), 許文昌老師

文章編號: 410135

發布日期: 2017/11/02

其他關鍵詞: 耕地, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 410135
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/11/02
- 關鍵詞: 農業用地、耕地、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:18
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410135>)

內文

• (四) 舉例:

甲有二筆土地，其中一筆為森林區農牧用地(以A地表示)，另一筆為一般農業區林業用地(以B地表示)。今甲將此二筆土地出售移轉於農會，是否可行？應否課徵土地增值稅？

1. A地出售移轉於農會：A地為耕地，農會屬於私法人，私法人不得承受耕地；但農會屬於農民團體，經申請許可者，得承受耕地。準此，農會經取得中央主管機關(即農業委員會)許可者，得承受A地。又，作農業使用之A地移轉於農會時，經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅。
2. B地出售移轉於農會：B地為耕地以外之農業用地，耕地以外之農業用地的承受人無資格限制。準此，農會得承受B地。又，耕地以外之農業用地移轉於農會時，應課徵土地增值稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農業用地之移轉限制及土地增值稅徵納(一), 許文昌老師

文章編號: 410104

發布日期: 2017/10/26

其他關鍵詞: 耕地, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 410104
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/10/26
- 關鍵詞: 農業用地、耕地、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410104>)

內文

- (一) 農業用地之分類:

依農業發展條例第3條第10款及第11款對農業用地與耕地之定義如下:

1. 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: (1) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。(2) 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。(3) 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。(農§3X, 所稱「農」, 指農業發展條例, 以下同)
2. 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。(農§3XI)

綜上, 農業用地涵括耕地, 因此農業用地可分為耕地與耕地以外之農業用地二種。茲以示意圖說明如下:

[圖片1]

- (二) 耕地之移轉及土地增值稅:

人分為自然人與法人。法人又分為私法人與公法人。所稱私法人，指依私法而成立之法人。所稱公法人，指依公法而成立之法人。

1. 移轉於自然人：耕地得移轉於自然人，如作農業使用並得申請不課徵土地增值稅（農 § 37 I）。

2. 移轉於私法人：耕地不得移轉於私法人。但經中央主管機關許可，耕地得移轉於農民團體（如農會、漁會等）、農業企業機構或農業試驗研究機構（農 § 33）。又，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，得申請不課徵土地徵值稅（農 § 37 II）。

3. 移轉於公法人：耕地得移轉於公法人，並應繳納土地增值稅。

• （三）耕地以外之農業用地之移轉及土地增值稅：

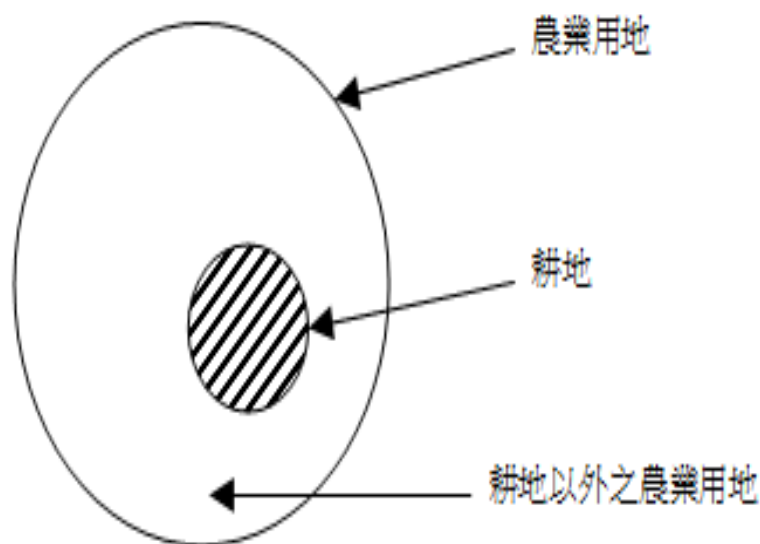
1. 移轉於自然人：耕地以外之農業用地得移轉於自然人，如作農業使用並得申請不課徵土地增值稅。

2. 移轉於私法人：耕地以外之農業用地得移轉於私法人，並應課徵土地增值稅。

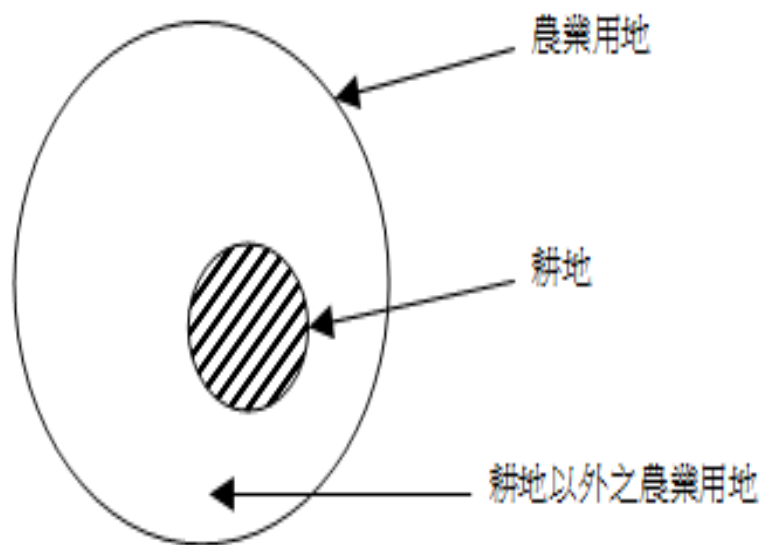
3. 移轉於公法人：耕地以外之農業用地得移轉於公法人，並應課徵土地增值稅。

• （四）舉例：下周待續...

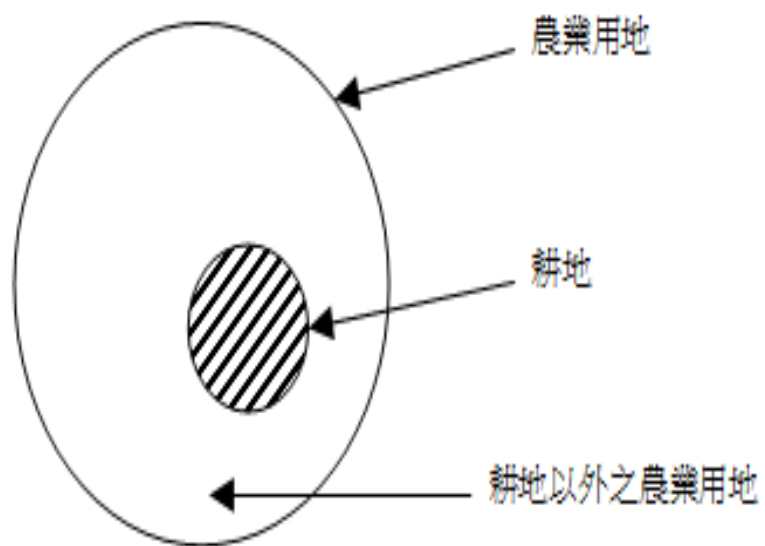
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農舍及其坐落土地如何課稅？, 許文昌老師

文章編號：409941

發布日期：2017/10/12

其他關鍵詞：農舍，田賦或地價稅，房地合一所得稅，贈與稅，遺產稅，土地增值稅，房屋稅，契稅

文章資訊

- 文章編號：409941

- 作者：許文昌

- 發布日期：2017/10/12

- 關鍵詞：農業用地、農舍、田賦或地價稅、房地合一所得稅、贈與稅、遺產稅、土地增值稅、房屋稅、契稅

- 爬取時間：2025-02-02 20:26:29

- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409941)

內文

農舍所坐落之土地為農業用地，因此就農業用地與農舍之課稅規定分別說明之。

• (一) 農業用地：

1. 田賦或地價稅：作農業使用之農業用地課徵田賦，不徵地價稅。又，田賦自民國76年停徵迄今。
2. 土地增值稅：作農業使用之農業用地，移轉給自然人，得申請不課徵土地增值稅。相對地，作農業使用之農業用地，移轉給法人，應課徵土地增值稅。
3. 房地合一所得稅：符合不課徵土地增值稅之農業用地，免徵房地合一所得稅。
4. 贈與稅：作農業使用之農業用地贈與民法第1138條所定繼承人（即直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹及祖父母），免徵贈與稅。反之，作農業使用之農業用地贈與民法第1138條所定繼承人以外之人，應課徵贈與稅。順便一提的是，配偶互相贈與財產，免徵贈與稅。
5. 遺產稅：作農業使用之農業用地繼承，免徵遺產稅。

• (二) 農舍：

1. 房屋稅：農舍持有，每年應課徵房屋稅。但專供飼養禽畜之房舍、存放農機具倉庫之房屋等，免徵房屋稅。
 2. 契稅：農舍移轉，應課徵契稅。
 3. 房地合一所得稅：農舍交易，不徵房地合一所得稅。
 4. 贈與稅：農舍贈與，應課徵贈與稅。
 5. 遺產稅：農舍繼承，應課徵遺產稅。
- 總之，租稅優惠主要在農業用地，而非農舍。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

非農民不得興建農舍，但可以購買農舍(二), 許文昌老師

文章編號: 409253

發布日期: 2017/06/22

其他關鍵詞: 農民, 農舍, 農舍移轉, 違規農舍

文章資訊

- 文章編號: 409253
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/06/22
- 關鍵詞: 農民、農舍、農舍移轉、農業用地、違規農舍
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:04
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409253>)

內文

接續上一篇...

• (二) 農舍移轉之限制:

1. 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。
2. 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權

由此可知，非農民可以購買農舍，農舍買賣市場仍相當熱絡。

• (三) 違規農舍之處罰：興建農舍之農業用地，僅十分之一可蓋建物，其餘十分之九必須實際務農。準此，違規農舍最常見情形有增建建物、填土造景、鋪設水泥等，而作豪宅或土雞城之用。倘有上開違規農舍，直轄市、縣(市)政府應依區域計畫法第21條及第22條處理。亦即：

1. 違反非都市土地管制使用土地者，由該管直轄市、縣(市)政府處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。
2. 前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由

土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

3. 違反規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下