

澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點第六點修正草案總說明

依據九十年三月二十六日內政部內中地字第零九零零零八四二四三號令修正發布「非都市土地使用管制規則」第四十五條規定，於九十年十一月三十日九十澎府地開字第六四七二七號頒定「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」規定申請人之資格要件、許可之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項，實施期間曾歷經十五次修正最近一次修正為一百十年二月十八日。

近來許多民眾、代書洽詢本府有關信託事項，似為取得上開要點第六點申請人資格，申請人擬以信託方式將名下房屋建物移轉他人以規避上開要點之資格要件。惟按信託法第一條言明：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係」，但實質所有權人仍為原不動產所有權人（即委託人）；委託人在信託存續期間，可隨時指示受託人並請求依其指示就不動產為管理、處分、開發等信託行為，甚至具有任意終止信託契約的權利，故事實上對不動產有支配權之人，仍是委託人，又信託登記依土地稅法第二十八條之三第一款及契稅條例第十四條之一第一款規定不課徵土地增值稅及契稅，基此，為避免信託登記成為農變建審查的漏洞。並落實本縣農變建興建住宅係為提供申請人無自有住屋者有房屋之立法意旨與符合公平正義，爰擬具「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」第六點修正草案。

澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅 計畫暨變更編定審查作業要點第六點修正草案對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
六、申請人須具備下列各款之條件： (一) 申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅且在本縣設籍二年以上者，<u>如住宅信託者視為已有住宅。</u> (二) 申請人依本要點第一次申請變更編定者。 (三) 申請興建住宅之基地，須為申請人自有且為成年人。 曾依「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」或「澎湖縣非都市土地風景區農牧用地、養殖或林業用地興建住宅計畫審查作業要點」申請核准或承受者不得再申請。第一項第三款申請人於中華民國一百一十二年三月七日修正之規定實施前結婚，修正實施後未滿十八歲者，於滿十八歲前仍適用修正實施前之規定。	六、申請人須具備下列各款之條件： (一) 申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅且在本縣設籍二年以上者。 (二) 申請人依本要點第一次申請變更編定者。 (三) 申請興建住宅之基地，須為申請人自有且為成年人。 曾依「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」或「澎湖縣非都市土地風景區農牧用地、養殖或林業用地興建住宅計畫審查作業要點」申請核准或承受者不得再申請。第一項第三款申請人於中華民國一百一十二年三月七日修正之規定實施前結婚，修正實施後未滿十八歲者，於滿十八歲前仍適用修正實施前之規定。	修正第一項第一款內容。近來許多民眾、代書洽詢本府有關信託事項，似為取得上開要點第六點申請人資格，申請人擬以信託方式將名下房屋建物移轉他人以規避上開要點之資格要件。 信託法第一條言明：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係」，委託人在信託存續期間，可隨時指示受託人並請求依其指示就不動產為管理、處分、開發等信託行為，甚至具有任意終止信託契約的權利，故事實上對不動產有支配權之人，仍是委託人，另不動產信託移轉與受託人，則於委託人死亡時，係屬信託財產，而非屬遺產。又信託登記依土地稅法第二十八條之三第一款及契稅條例第十四條之一第一款規定不課徵土地增值稅及契稅，基此，信託登記成為農變建的漏洞。