臺北市政府 101.05.10.　府訴字第 10109070700 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○○
訴 願 代 理 人　○○○
原 處 分 機 關　臺北市稅捐稽徵處
訴願人因地價稅事件，不服原處分機關民國 101 年 2 月 21 日北市稽法甲字第 10033761500 號復
查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號持分土地（下稱系爭土地），原經原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）核定課徵田賦（目前停徵）。嗣經本府都市發展局（下稱都發局）以民國（下同） 99 年 2 月 6 日北市都測字第 09838547000 號函通知原處分機關，系爭土地於 98 年劃定為本市公共設施完竣地區。內湖分處乃以 99 年 7 月 30 日北市稽內湖甲字第
09930437600 號函通知訴願人，系爭土地已不符土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款所定課徵田賦之要件，應自 99 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。適逢 99 年地價稅開徵，內湖分處乃按一般用地稅率課徵系爭土地 99 年地價稅，訴願人不服，於 99 年 11 月 8 日主張系爭土地為畸零地，
係屬土地稅法第 22 條第 1 項規定依法限制建築、不能建築之土地，應課徵田賦為由，向內湖分處申請更正稅額及恢復課徵田賦，經內湖分處以 99 年 11 月 9 日北市稽內湖甲字第 09932656700 號函復訴願人否准所請，若符合依法限制建築或不能建築仍作農業用地使用者，請其檢具有關機關之證明文件另案申請。訴願人於 99 年 11 月 12 日繳納 99 年地價稅。嗣由土地歸戶分
處即原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）按一般用地稅率課徵系爭土地 100 年地價稅計新臺幣 3 萬 7,506 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 2 月 21 日北市稽法甲
字第 10033761500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 2 月 29 日送達，訴願人
仍不服，於 101 年 3 月 23 日向本府提起訴願，3 月 28 日、 4 月 2 日補正訴願程式，並據原處分機

關檢卷答辯。

理由

一、按土地稅法第 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第 22 條第 1 項及第 2 項規定：「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者亦同：一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。四、依法不能建築，仍作農業用地使用者。五、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。」

平均地權條例第 22 條第 1 項規定：「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者，亦同：一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。四、依法不能建築，仍作農業用地使用者。五、依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。」

建築法第 44 條規定：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」第 46 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。」

臺北市畸零地使用規則第 1 條規定：「本規則依建築法第四十六條規定訂定之。」第 6 條規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府 （以下簡稱本府） 工務局 （以下簡稱工務局）得核准其建築。一、鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。二、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。三、因重要公共設施或地形之限制無法合併者。四、地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。五、地界建築基地面積超過一千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造成鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。」

司法院釋字第 674 號解釋理由書：「.....所謂『依法不能建築』，土地稅法及平均地權條例未明定其意義，亦未明確授權主管機關以命令為補充之規定。而依建築法第 44 條規定.....故建築基地面積畸零狹小不合規定之土地（即「畸零地」），如欲建築者，必須與鄰接土地協議合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度後，始得為之。是畸零

地在與鄰接土地合併使用前，依建築法規定既不得單獨建築，應屬上開土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 22 條第 1 項第 4 款『依法不能建築』之情形。而仍作農業用地使用之畸零地，在與鄰接土地合併使用前，既無法建築以獲取較高之土地收益，依土地稅法及平均地權條例上開規定之立法意旨，自應課徵田賦.....。」

財政部 81 年 11 月 25 日臺財稅第 810870664 號函釋：「主旨：徵收田賦之土地，經稅地清查發現公共設施已完竣，應自何時改課地價稅一案，請查明公共設施完竣年期，並自完竣之次年期起改課地價稅.....。」

83 年 10 月 28 日臺財稅第 831617497 號函釋：「土地稅法第 22 條第 1 項第 3 款所稱依法限制建築及同條項第 4 款所稱依法不能建築土地之認定，尚非稽徵機關之權責，請洽有關權責機關辦理。」

二、本件訴願理由略以：依司法院釋字第 674 號解釋，仍作農業用地使用之畸零地，在與鄰接土地合併使用前，無法建築，屬土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 22 條第 1 項第 4 款之依法不能建築情事，應課徵田賦，而不得按一般用地稅率課徵地價稅。系爭土地業經臺北市建築管理處（下稱建管處，101 年 2 月 16 日起更名為臺北市建築管理工程處）以 101 年 1 月 11 日北市都建照字第 10175040700 號函認定為畸零地，且其地目至目前為止仍登記為田，前經原處分機關認定於 98 年劃定為公共設施完竣前，得依土地稅法第 22 條第 1 項但書第 2 款規定課徵田賦，系爭土地確屬農業用地使用，亦無與鄰地合併使用之情事，自應課徵田賦。

三、查訴願人所有系爭土地原經內湖分處核定課徵田賦。嗣經都發局以 99 年 2 月 6 日北市都測字第 09838547000 號函通知原處分機關，系爭土地於 98 年劃定為本市公共設施完竣地區，內湖分處以 99 年 7 月 30 日北市稽內湖甲字第 09930437600 號函通知訴願人，系爭土地已不符土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款所定課徵田賦之要件，應自 99 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於 99 年 11 月 8 日主張系爭土地為畸零地，係屬土地稅法第 22 條第 1 項規定依法限制建築、不能建築之土地，向內湖分處申請更正 99 年地價稅稅額及恢復課徵田賦，經內湖分處以 99 年 11 月 9 日北市稽內湖甲字第 09932656700 號函復訴願人

否准所請，訴願人於 99 年 11 月 12 日繳納 99 年地價稅在案。嗣由土地歸戶分處即大安分處

按一般用地稅率課徵 100 年地價稅，訴願人不服，申請復查，經原處分機關以系爭土地尚未經都發局認定為不得單獨建築之土地前，仍應按一般用地稅率課徵 100 年地價稅為由，乃駁回訴願人復查之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地經建管處認定係畸零地，仍作農業用地使用，未與鄰接土地合併使用，且無法建築，與司法院釋字第 674 號解釋理由書意旨相符，應課徵田賦云云。按已規定地價之土地，除依土地稅法第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。都市土地合於依法不能建築，仍作農業用地使用者，徵收田賦。為土地稅法第 14 條、第 22 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 22 條第 1 項第 4 款所明定。次按財政部 81 年 11 月 25 日臺財稅第

810870664 號函釋意旨，徵收田賦之土地，經稅地清查發現公共設施已完竣，應自公共設施完竣之次年期起改課地價稅。經查系爭土地原課徵田賦，惟於 98 年劃定為本市公共設施完竣地區，內湖分處依前揭財政部 81 年 11 月 25 日臺財稅第 810870664 號函釋意旨，

核定系爭土地應自 99 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，嗣由土地歸戶分處之大安分處按一般用地稅率課徵 100 年地價稅，即屬有據。次查系爭土地是否符合土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款所稱依法不能建築土地之認定，尚非原處分機關之權責，有財政部 83 年 10 月

28 日臺財稅第 831617497 號函釋意旨可參。復查司法院釋字第 674 號解釋理由書所指之畸零地符合土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 22 條第 1 項第 4 款依法不能建築之

要件為：（一）土地為畸零地，（二）作農業用地使用，（三）與鄰接土地合併使用前，（四）依建築法規定不得單獨建築。再查建築法第 44 條雖規定直轄市政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。又查本府依建築法第 46 條規定，訂定臺北市畸零地使用規則，該規則第 6 條規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，原則上不得單獨建築。但有特殊情形而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府工務局（臺北市畸零地使用規則之管轄權限及建築管理業務，均自 95 年 8 月 1 日起移撥都發局辦理）得核准其單獨建築。本件系爭土地雖經建管處認定為畸零地，惟尚須經都發局審查其是否不符合上開規定之特殊情形而無法核准其單獨建築者，始符合司法院釋字第 674 號解釋理由書所指之畸零地依建築法規定不得單獨建築之要件。是本件系爭土地是否屬依法不能建築之土地，尚有待都發局認定，於都發局

確認系爭土地是否為依法不能建築之土地前，原處分機關依土地稅法第 14 條規定按一般用地稅率課徵系爭土地地價稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　蔡　立　文

副主任委員　王　曼　萍

委員　劉　宗　德

委員　陳　石　獅

委員　紀　聰　吉

委員　戴　東　麗

委員　柯　格　鐘

委員　葉　建　廷

委員　范　文　清

委員　王　韻　茹

委員　覃　正　祥

委員　傅　玲　靜

委員　吳　秦　雯

中華民國　101　年　5　月　10　日

市長　郝　龍　斌

訴願審議委員會主任委員　蔡立文　決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）