

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 101 年地價稅事件，不服原處分機關民國 102 年 1 月 31 日北市稽法甲字第 101329469

00 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人信託登記所有之本市士林區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地），原為訴願人父○○○、母○○○等 2 人分別共有，並經原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）核定課徵地價稅在案。○○○前於民國（下同）94 年 9 月 16 日向士林分處主張系爭土地係作農業使用，依土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款規定，應改課田賦，經士林分處函詢本府都市發展局（下稱都發局）系爭土地是否為公共設施未完竣或依法限制、不能建築土地，經都發局以 94 年 10 月 12 日北市都規字第 09434461000 號函復略以，系爭土地於 63 年已勘劃為公共設施完

竣地區，且非屬依法限制建築或依法不能建築土地。士林分處乃以 94 年 10 月 17 日北市稽士林甲字第 09461288200 號函復訴願人，系爭土地不符合土地稅法第 22 條規定，仍應依土地稅法第 14 條規定課徵地價稅。嗣○○○、○○○等 2 人於 96 年 7 月 23 日將系爭土地信託登記予訴願

人所有。訴願人於 100 年 12 月 26 日及 101 年 2 月 17 日分別向士林分處主張系爭土地為畸零地，

係屬依法不能建築仍作農業使用之土地，申請改課田賦並退還溢繳稅款。士林分處乃依都發局 101 年 1 月 4 日北市都規字第 10040056600 號及 101 年 3 月 2 日北市都規字第 10131422400 號函

復，系爭土地非屬依法限制建築或依法不能建築之土地，核與土地稅法第 22 條第 1 項規定不符，函復訴願人系爭土地仍維持按一般用地稅率課徵地價稅，並否准其退稅之申請。嗣士林分處核定系爭土地及訴願人信託登記所有之同段同小段○○、○○、○○地號等 4 筆土地 101 年地價稅為新臺幣 10 萬 1,052 元。訴願人對系爭土地應課徵地價稅部分不服，以 101 年 12 月

0日復查申請書申請復查，經原處分機關以102年1月31日北市稽法甲字第10132946900號復查

決定：「復查駁回。」該復查決定書於102年2月4日送達，訴願人不服，於102年2月27日向

本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地稅法第3條之1第1項規定：「土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。」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：系爭土地係屬畸零地，目前尚未與鄰接土地合併使用，經都發局認定為第 2 種工業區，應與鄰地調處合併達最小允建規模後始得建築，抑或經臺北市畸零地調處委員會決議准予單獨建築後始得建築；並經士林分處認定現場種植果樹，符合農業使用。依司法院釋字第 674 號解釋理由書，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 款之依法不能建築之情形；且作農業用地使用者之都市土地，自應課徵田賦，而不得按一般用地稅率課徵地價稅。

三、查訴願人信託登記所有之系爭土地，於 63 年已勘劃為公共設施完竣地區，原經士林分處核定課徵地價稅。嗣因訴願人向士林分處主張系爭土地為畸零地，係屬依法不能建築仍作農業用地使用之土地，申請改課田賦並退還溢繳稅款。士林分處乃函詢都發局系爭土地是否為依法限制、不能建築之土地，經該局分別以 101 年 1 月 4 日北市都規字第

1004005

6600 號及 101 年 3 月 2 日北市都規字第 10131422400 號函復，系爭土地非屬依法限制或不能

建築之土地在案。是士林分處以系爭土地不符合土地稅法第 22 條第 1 項課徵田賦之要件，仍按一般用地稅率課徵 101 年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地係屬畸零地，仍作農業用地使用，未與鄰接土地合併使用，依司法院釋字第 674 號解釋理由書意旨，應課徵田賦等語。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。經查系爭土地已於 63 年劃定為本市公共設施完竣地區，士林分處已按一般用地稅率課徵地價稅在案。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。經查系爭土地另案於臺北高等行政法院審理時，該院函詢都發局系爭土地是否屬於依法不能建築或依法限制建築之土地，經該局以 101 年 10 月 9 日北市都授建字第 10137357700 號函復略以，系爭土地寬度不足 8 公尺且屬臺北市畸零地使用規則第 4 條所述最大深度大於規定深度之 2 倍半，應依該規則與鄰地調處合併達最小允建規模後始得建築，抑或經本市畸零地調處委員會決議准予單獨建築之後始得建築。是系爭土地雖為畸零地，惟尚須經都發局審查其是否不符合上開臺北市畸零地使用規則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。則系爭土地既經都發局認定非屬依法限制或不能建築之土地，原處分機關依土地稅法第 14 條規定按一般用地稅率課徵地價稅，並

無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

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 吳 秦 雯

中華民國 102 年 5 月 16 日市長 郝龍斌

法務局局長 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）