

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 102 年地價稅事件，不服原處分機關民國 103 年 2 月 19 日北市稽法乙字第 1033001640

0 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 1 萬 6,485 平方公尺，下稱系爭土地；地上建物門牌號碼為本市松山區○○路○○段○○號○○樓、○○樓、○○樓、地下○○樓至地下○○樓），經原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）核定民國（下同）102 年地價稅計新臺幣 6,518 萬 93 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 103 年 2 月

19 日北市稽法乙字第 10330016400 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 103 年 2 月 21

日送達，訴願人不服，於 103 年 3 月 21 日向本府提起訴願，4 月 11 日補具訴願理由書，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地稅法第 6 條規定：「為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業及合理之自用住宅等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，得予適當之減免；其減免標準及程序，由行政院定之。」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 15 條規定：「地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」第 16 條規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：一、超過累進起點地價未達五倍者

，就其超過部分課徵千分之十五。二、超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。三、超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。四、超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」第 18 條規定：「供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：一、工業用地、礦業用地。二、私立公園、動物園、體育場所用地。三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。四、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。五、其他經行政院核定之土地。……第一項各款土地之地價稅，符合第六條減免規定者，依該條減免之。」

平均地權條例第 25 條規定：「供國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，其地價稅或田賦得予適當之減免；減免標準與程序，由行政院定之。」

土地稅減免規則第 1 條規定：「本規則依土地稅法第六條及平均地權條例第二十五條規定訂定之。」第 4 條規定：「本規則所稱供公共使用之土地，係指供公眾使用，不限定特定人使用之土地。」第 9 條規定：「無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。」第 10 條規定：「供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅。……四、地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。前項所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事。」

財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅字第 830042741 號函釋：「依停車場法規定取得停車場登記

證

者，其設置供公共使用之停車場用地，准依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。」

91 年 4 月 4 日臺財稅字第 0910452296 號令釋：「土地稅減免規則第 10 條第 1 項所稱『騎

樓

走廊地』，係屬建築基地之一部分，其認定應以基地上有建築改良物為前提。未經建築之一般空地，無上開條項減免地價稅規定之適用。」

99 年 10 月 8 日臺財稅字第 09904741460 號函釋：「原符合修正前土地稅減免規則第 9 條

無

償供公眾通行道路土地以外之私有土地，於該條經行政院 99 年 5 月 7 日修正發布施行後，已非屬該條免徵地價稅範圍，應自次年（期）起恢復徵收.....。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭土地上建物地下 3 樓至地下 8 樓共地下 6 層均作為停車場使用，領有臺北市政府工務局核發之使用執照，依該使用執照記載該建物地下 6 層作為停車場使用，其車位已全數申請作為供一般公眾等不特定人使用，係屬供公眾使用之停車場，並經臺北市政府核發臺北市停車場登記證在案，現場確作停車使用，應適用特別稅率計算地價稅。系爭土地因作停車場用地而得按特別稅率課徵地價稅面積應為 5,125.39 平方公尺，原處分機關僅核准面積 3,845.77 平方公尺，顯有違誤。
- (二) 系爭土地屬騎樓走廊地之面積為 631.71 平方公尺，而非原處分機關認定之 378.85 平方公尺，且原處分亦未說明所憑依據及計算方式即認定騎樓面積為 378.85 平方公尺，訴願人無從得知計算基準及所憑事證，有違明確性原則。

三、查訴願人所有系爭土地前經向松山分處申請面積中有 5,007.76 平方公尺部分為無償供公共使用、廣場用地及綠地，應減免地價稅，經原處分機關審核發現系爭土地上建物之 87 建字第 xxx 號建造執照、90 使字 xxx 號使用執照所載之騎樓面積與建物所有權狀所載之騎樓面積不同，遂以 95 年 3 月 10 日北市稽法甲字第 09560024230 號及第 09560024240 號等

函

詢本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）關於騎樓面積之差異原因，經本市建築管理處（業於 95 年 8 月 1 日起改隸都市發展局，101 年 2 月 16 日起

更名

為臺北市建築管理工程處）以 95 年 4 月 13 日北市工建施字第 09562988100 號函復略以，

有

關前述使用執照所指 884.22 平方公尺為基地面積中之「騎樓地」面積，至於 631.71 平方公尺為實設騎樓面積，另關於建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地，建築技術規則建築設計施工編第 28 條已明文規定。松山分處乃審認系爭土地中實設騎樓建物所占系爭土地中關於騎樓地面積 631.71 平方公尺部分，其地上有建築改良物 11 層，依前揭土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定，得減徵該騎樓地之地價稅五分之一，遂以 95 年

5

月 24 日北市稽松山甲字第 09560529800 號函復訴願人略以，系爭土地部分屬騎樓用地，依土地稅減免規則第 10 條規定自 95 年起更正減免面積為 126.34 平方公尺。復查訴願人就系爭建物地下 5 樓至地下 8 樓，領得 99 年 3 月 29 日北市停車場登字第 xxxxx 號臺北市停

車場

登記證後，於 99 年 4 月 1 日向松山分處申請系爭土地上建物地下 5 樓至地下 8 樓，按千分之

十優惠稅率課徵地價稅，經該分處查明系爭土地上建物地下 5 樓至地下 8 樓係供經核准領有停車場登記證之停車場使用，且其設置供公共使用之停車場用地，其使用面積為 4 萬 8,039.3 平方公尺，依該面積占總樓地板面積 20 萬 6,013.1 平方公尺之比率換算，共計有面積 3,844.07 平方公尺部分，乃依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定，以 99 年 4 月 16 日北

市稽松山甲字第 09930367400 號函核定系爭土地面積中 3,844.07 平方公尺部分，准自 99 年起按千分之十稅率課徵地價稅。嗣松山分處查得系爭土地上建物 12 樓房屋之夾層增建面積 91.5 平方公尺業已拆除，乃以 100 年 11 月 30 日北市稽松山乙字第 10031442500 號函核

定自 100 年 12 月起註銷該增建房屋之評定現值，是該地上建物之總樓地板面積減少為 20 萬 5,921.6 平方公尺，該分處乃依上開停車場用地使用面積 4 萬 8,039.3 平方公尺占總樓地板面積 20 萬 5,921.6 平方公尺之比率換算，系爭土地供公共使用之停車場面積增加為 3,845.77 平方公尺。該分處乃依系爭土地之實際使用情形，分別按一般用地稅率及千分之十稅率課徵 102 年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地上建物共有地下 6 層均作為停車場使用，系爭土地因作停車場使用而得適用特別稅率課徵地價稅面積應為 5,125.39 平方公尺云云。按土地稅法第 18 條規定及前揭財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅字第 830042741 號函釋意旨，依停車場法規定取得停

車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，得依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。依卷附 99 年 3 月 29 日北市停車場登字第 xxxxx 號臺北市停車場登記證影本記載，訴願人所申請規

劃使用為停車場之樓層係地下 5 樓至地下 8 樓，並經本市停車管理工程處核發該等地點之停車場登記證，復按訴願人 99 年 4 月 1 日(99)京會計字第 1-0002 號函申請適用千分之十

優
惠稅率之樓層亦為地下 5 樓至地下 8 樓，是應按地下 5 樓至地下 8 樓面積計算其停車場用地，非如訴願人所稱停車場用地共計為地下 6 層。訴願人雖主張其實際使用為停車場面積包含其他 2 層樓，惟依上開土地稅法第 18 條規定，該等非屬主管機關核定規劃使用之停車場，並無按千分之十優惠稅率課徵地價稅之適用。訴願主張，自不足採。

五、又訴願人主張其系爭土地屬騎樓走廊地之土地面積為 631.71 平方公尺，非原處分機關所認定之 378.85 平方公尺，且原處分並未說明所憑依據及計算方式乙節。經查系爭土地上

建物使用執照上所載騎樓（土地）面積為 884.22 平方公尺，惟查該建物中實設騎樓建物之面積僅有 631.71 平方公尺，有本市建築管理處 95 年 4 月 13 日北市工建施字第

095629881

00 號函影本附卷可稽。松山分處乃依土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定及財政部 91

年 4 月 4 日臺財稅字第 0910452296 號令釋意旨，計算減徵地價稅面積為 126.34 平方公尺

（

$631.71\text{m}^2 \times 1/5 = 126.34\text{m}^2$ ），並無違誤。訴願主張，亦不足採。從而，原處分機關復查決定駁回復查申請，揆諸前揭規定及函（令）釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 103 年 6 月 25 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：臺北市士林區文林路 725 號）