

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 105 年地價稅事件，不服原處分機關民國 106 年 3 月 27 日北市稽法甲第 10630096101

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號等 69 筆土地（下稱系爭 69 筆土地），經原處分機關核課民國（下同）105 年地價稅計新臺幣（下同）4,971 萬 9,852 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 3 月 27 日北市稽法甲字第 10630096101 號復查決定：「復查駁

回。」該復查決定書於 106 年 3 月 30 日送達，訴願人仍不服，於 106 年 4 月 26 日向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書雖記載對原處分機關 105 年地價稅繳款書（管理代號：A201055105010442575 00031）亦表示不服，惟查訴願人對 105 年地價稅核定稅額不服，業已依稅捐稽徵法第 35 條規定申請復查，經原處分機關以 106 年 3 月 27 日北市稽法甲字第 10630096101 號復查決

定駁回在案，揆其真意，應係對該復查決定不服，合先敘明。

二、按土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第 3 條之 1 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。前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅.....。」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

條第 1 項第 5 款規定：「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：……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。」

平均地權條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府……。」第 4 條規定：「本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」行為時第 14 條規定：「規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」第 15 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為三十日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」第 16 條規定：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」行為時第 17 條規定：「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」

土地稅法施行細則第 20 條第 1 項規定：「地價稅依本法第四十條之規定，每年一次徵收者，以八月三十一日為納稅義務基準日；每年分二期徵收者，上期以二月二十八日（閏年為二月二十九日），下期以八月三十一日為納稅義務基準日。各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。」

地價調查估計規則第 1 條規定：「本規則依土地法施行法第四十條規定訂定之。依本規則所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。」第 2 條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。」第 3 條規定：「地價調查估計之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。三、估計實例土地正常單價。四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。五、估計區段地價。六、計算宗地單位地價。」

地價及標準地價評議委員會組織規程第 2 條規定：「直轄市或縣（市）政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會），評議地價、標準地價事項。」第 3 條規定：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。四、依法異議之標準地價。五

、土地徵收補償市價及市價變動幅度。六、依法復議之徵收補償價額。七、其他有關地價及標準地價評議事項。」第 4 條規定：「本會置委員十五人或十六人，其中一人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；一人為副主任委員，由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：一、議員代表一人。二、地方公正人士一人。三、地政專家學者二人。四、不動產估價師二人或三人。五、法律、工程、都市計畫專家學者各一人。六、地政主管人員一人。七、財政或稅捐主管人員一人。八、工務或都市計畫主管人員一人。九、建設或農業主管人員一人。本會委員任期三年，期滿得續聘之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。第一項委員出缺時，直轄市或縣（市）政府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。直轄市、縣（市）議會未推派議員代表者，直轄市、縣（市）政府應另遴聘地政專家學者或不動產估價師擔任委員.....。」第 12 條規定：「本會決議事項，以直轄市或縣（市）政府名義行之。」

臺北市稅捐稽徵處 105 年 10 月 4 日北市稽財甲字第 10533276200 號公告：「主旨：公告

開

徵臺北市 105 年地價稅。..... 公告事項：..... 四、本年地價稅係按 105 年 1 月 1 日重新

新

規定之地價計徵，本市 105 年累進起點地價為 4,170 萬 9,000 元，稅額計算方式如下：（一）一般土地：（課稅地價*適用稅率）-累進差額=本年應納地價稅額..... 6、第 6 級：（875,889,001 元以上 x55%-22,731,405 元）=本年應納地價稅額.....。」

三、本件訴願理由略以：訴願人信託予○○股份有限公司（下稱○○銀行）之本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號等 4 筆土地（下稱系爭 4 筆信託土地），105 年公告地價是鄰地的 2.81 倍，調幅是 1.64 倍，105 年地價稅較前 1 年增加 5,460 萬 7,782

元

，稅額調幅高達 236%，顯不合理。近幾年房市成交價大幅下滑，系爭 4 筆信託土地尚處興建階段，無任何收益，應無地價稅暴漲理由。又因累進稅率及差額係以同一縣市土地計算，因系爭 4 筆信託土地地價有異動，影響系爭 69 筆土地之累進稅率，進而影響地價稅額。系爭 4 筆信託土地與鄰地相較，不應負擔較重稅捐，不符依法行政原則、平等原則及比例原則。請參考土地稅減免規則第 17 條規定之精神，在無法為原來使用而無收益期間，縱無法不課稅，亦請將公告地價調整為較低金額，以維權益。

四、查本府依平均地權條例第 14 條及第 15 條等規定辦理 105 年公告地價作業，經臺北市地價及標準地價評議委員會（下稱地價評議委員會）104 年 12 月 16 日第 60 次會議評議，作

成

決議。嗣本府以 105 年 1 月 1 日府地價字第 10433542500 號、第 10433542501 號公告本市

5 年公告土地現值表、公告地價表。本府另以同日期府地價字第 10433542502 號公告本市舉辦 105 年重新規定地價之申報地價期間，各土地所有權人得於公告地價之次日起 30 日內申報地價；惟訴願人於公告期間並未申報地價。嗣 105 年地價稅開徵，原處分機關依土地稅法第 15 條規定，將訴願人所有系爭 69 筆土地中一般用地，併同其信託登記予兆豐商業銀行之系爭 4 筆信託土地，按公告地價之百分之八十為申報地價，核算課稅地價總額 23 億 5,717 萬 2,313 元，超過本市 105 年累進起點地價 4,170 萬 9,000 元 20 倍以上

，並

按系爭 69 筆土地中一般用地地價總額所占課稅地價總額比率計算應課稅額，按一般用地累進稅率 55%課徵 105 年地價稅，另系爭 69 筆土地中之停車場用地及公共設施保留地分別按 10%、6%稅率課徵 105 年地價稅，扣除減徵稅額 1,012 萬 5,079 元後，合併課徵系爭 69

筆

土地 105 年地價稅共計 4,971 萬 9,852 元。有地價評議委員會 104 年 12 月 16 日第 60 次會議紀

議紀

錄、臺北市政府 105 年 1 月 1 日府地價字第 10433542500 號至第 10433542502 號公告、臺北

北

市不動產數位資料庫土地標示部及所有權部暨 105 年地價稅計算明細表及課稅明細表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張併同計算地價總額之系爭 4 筆信託土地無任何收益，與鄰地相較，不應負擔較重稅捐云云。按未規定地價之土地，直轄市政府應分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格，依調查結果劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議，據以舉辦規定地價；規定地價後，每 3 年重新規定地價 1 次；地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅；土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價；直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關；分別為平均地權條例第 2 條、第 4 條、行為時第 14 條、第 15 條、第 16 條、行為時第

17 條

及地價調查估計規則第 2 條所明定。復依地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條規定，直轄市地價及標準地價評議委員會置委員 15 人至 16 人，主任委員 1 人，由直轄市市長或副市長兼任；副主任委員 1 人，由直轄市政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員遴聘議員代表；地方公正人士；不動產估價師；地政、法律、工程、都市計畫專家學者；地政、財政或稅捐、工務或都市計畫、建設或農業主管人員等領域專家、學者及社會公正

人士等擔任。又主管機關依調查結果劃分地價區段並估計區段地價後，應提交地價評議委員會評議，地價評議委員會係由地方公正人士、對地價有專門知識之學者、專家及地政、工務或都市計畫主管等人所組成，其成員依法皆具有鑑定事實之專業能力，對於地價係基於其客觀專業知識，綜合各該委員意見所為之評議結果，作成公平及專業之決定，具有高度之公正性及可信度，除其評定過程有未遵守相關之程序，或其判斷、評定有顯然違法或不當之情形，否則應尊重其有關地價之判斷，亦有最高行政法院 91 年度判字第 1396 號判決及臺北高等行政法院 97 年度訴字第 1944 號判決意旨可資參照。查本件地價評議委員會業依地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條規定，由副市長及副秘書長分別擔任主任委員及副主任委員，並遴聘地方公正人士；不動產估價師；地政、法律、工程、都市計畫等領域專家學者及本府財政局、產業發展局、地政局、都市發展局等機關主管人員擔任委員。是評議委員會業已選任專業領域之人士進行專業審查，就該地價評議結果除有認定事實錯誤、審查程序不符相關規定，抑或有違反行政法上一般法律原則外，原則上應尊重其判斷。

六、復查本件依卷附臺北市政府地政局 106 年 5 月 9 日北市地價字第 10630958300 號函復原處分

機關略以，本府辦理土地公告地價作業，係依平均地權條例暨同條例施行細則、地價調查估計規則等相關規定，派員實地勘查各項影響地價之因素及其影響程度，並調查地價動態後，歷經劃分地價區段及估計區段地價等法定作業程序，提請地價評議委員會評議，計算宗地地價後公告；併同計算地價總額之系爭 4 筆信託土地雖無預售或收益實例，而未產生交易價格或收益，惟係依地價調查估計規則第 21 條第 1 項第 2 款規定辦理，並提地價評議委員會評議，據以計算宗地地價後公告，訴願人所稱欠缺調高公告地價依據，應屬誤解法令；系爭 4 筆信託土地與鄰地本市大安區○○段○○小段○○、○○地號分屬不同地價區段，在土地使用管制條件、交通運輸、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響區段地價因素均有差異，且兩者估計區段地價分別適用地價調查估計規則第 21 條第 1 項第 2 款、第 1 款規定，估計之區段地價有所差異，並無不符比例原則

或

平等原則之情事；訴願人例舉比較之本市大安區○○段○○小段○○地號等土地，位於商業區，各項影響地價因素與系爭 4 筆信託土地（住宅區）差異甚大，難以類同比較，亦無不符比例原則或平等原則之情事。是本府地政局依平均地權條例、地價調查估計規則等相關規定程序辦理調查，依調查結果，將劃分之區段地價及估計之區段地價，提交地價評議委員會，該會於 104 年 12 月 16 日召開第 60 次會議，經 14 位委員出席，出席委員

員

就各項影響地價因素綜合考量作成決議。系爭 69 筆土地及併同計算地價總額之系爭 4 筆

信託土地之調查估計、評議及公告地價作成程序並無認定事實錯誤或違反相關法定程序之瑕疵，且決議結果既屬該委員會依法令所為之專業判斷，自應予以尊重，尚難認有違反比例原則、平等原則之情事。該會評定系爭 69 筆土地及併同計算地價總額之系爭 4 筆信託土地 105 年公告地價，訴願人及受託人○○銀行於公告期間並未申報地價，原處分機關乃按重新規定地價之百分之八十為申報地價，並無違誤。又地價稅係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；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，為土地稅法第 15 條所明定。原處分機關依土地稅法第 3 條之 1、第 15 條、第 16 條等規定，將系爭

69 筆土地併同其信託登記予○○銀行之系爭 4 筆信託土地計算地價總額，依法課徵地價稅，亦無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關復查決定駁回訴願人復查之申請，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

七、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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

中華民國 106 年 7 月 24 日
市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧 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；自 106 年 8 月 1 日起該院地址改為臺北市士林區福國路 101 號）