

訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○股份有限公司
代 表 人 ○○○
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

訴願人等 3 人因地價稅事件，不服原處分機關民國 107 年 2 月 1 日北市稽法乙字第 10630970600

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於訴願人○○○及訴願人○○股份有限公司部分，訴願不受理。
- 二、關於訴願人○○股份有限公司部分，訴願駁回。

事 實

訴願人○○○及訴願人○○股份有限公司（下稱○○公司）於民國（下同）100 年 8 月 18 日以其等所有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號等 4 筆土地（宗地面積各 2,596 平方公尺、1,152 平方公尺、3,028 平方公尺及 1,304 平方公尺，其等 2 人權利範圍各 1/2

；下稱系爭土地），自益信託移轉登記予受託人即訴願人○○股份有限公司（下稱○○公司）。嗣經原處分機關依土地稅法第 3 條之 1 規定，分別以「○○股份有限公司委託人○○○代表人○○○」及「○○股份有限公司委託人○○（股）公司代表人○○○」為納稅義務人名義，分別核課 106 年地價稅新臺幣（下同） 4,740 萬 5,590 元及 4,733 萬 5,078 元，合計 9,474

萬 668 元。訴願人等 3 人不服，申請復查，經原處分機關以訴願人○○公司為處分相對人，作成 107 年 2 月 1 日北市稽法乙字第 10630970600 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 1

07 年 2 月 5 日送達訴願人○○公司，訴願人等 3 人不服，於 107 年 3 月 2 日向本府提起訴願，並據

原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、本件訴願人等 3 人於訴願書雖記載對原處分機關 106 年地價稅繳款書（管理代號：A20105

510601044257500243 及 A24015510601007216600143) 、107 年 2 月 1 日北市稽法乙字第 106

30970601 號函及同日期北市稽法乙字第 10630970600 號復查決定均表示不服，惟查其等 3 人對 106 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 107 年 2 月 1 日北市稽法乙字第 10630970600 號復查決定駁回在案，而上開 107 年 2 月 1

日函僅係原處分機關檢送復查決定書予訴願人，揆其等真意，應係對該復查決定不服，合先敘明。

貳、關於訴願人○○○及訴願人○○公司部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

行政法院 56 年判字第 218 號判例：「人民提起訴願，須以官署之處分致損害其權利或利益為前提。所謂損害其權利或利益，係指原處分所生具體的效果，致損害其確實的權利或利益而言……。」

75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、查原處分機關 107 年 2 月 1 日北市稽法乙字第 10630970600 號復查決定，係以納稅義務人（

受託人）即訴願人○○公司為處分相對人，訴願人○○○及訴願人○○公司雖為系爭土地所有人，惟已將系爭土地信託登記予訴願人○○公司，依土地稅法第 3 條之 1 規定，於信託關係存續中，系爭土地之地價稅納稅義務人為受託人即訴願人○○公司，訴願人○○○及訴願人○○公司既非原核課處分及復查決定之相對人，亦未因原核課處分及復查決定致法律上權利或利益受損害，其遽向本府提起訴願，應屬當事人不適格。

參、關於訴願人○○公司部分：

一、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。」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。」第 17 條第 1 項規定：「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」

66 年 2 月 2 日修正平均地權條例第 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。」

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。」

」第 18 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 21 條第 1 項第 2 款規定：「估計區段地價之方法如下：……二、無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。」

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 106 年 10 月 12 日北市稽財甲字第 10633379500 號公告：「主旨：公告

開
新

徵臺北市 106 年地價稅。……公告事項：……四、本年地價稅係按 105 年 1 月 1 日重新規定之地價計徵，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……。」

二、本件訴願理由略以：系爭土地 105 年公告地價是鄰地的 2.81 倍，調幅是 1.64 倍，106 年地

價稅較 104 年增加 5,463 萬 5,118 元，稅額調幅高達 236%，顯不合理。近幾年房市成交價

大幅下滑，系爭土地尚處興建階段，無任何收益，應無地價稅暴漲理由。系爭土地與鄰地相較，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，亦請更正核定較低之公告地價，以維權益。訴願人負擔高稅捐不合理，請撤銷復查決定。

三、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 10

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○○公司於公告期間並未申報地價。嗣 106 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○○公司信託登記所有之系爭土地，分別併同委託人即訴願人○○○所有本市大安區○○段○○小段○○地號等 31 筆土地，及委託人即訴願人○○公司所有本市大安區○○段○○小段○○地號等 69 筆土地中之一般用地，按 105 年 1 月 1 日重新規定之地價計徵，以公告地價之百分之八十為申報地價，核算地價總額分別為 23 億 7,043 萬 1,926 元及 23 億 5,385 萬 2,581 元，因均超過本市 105 年累進起點

地價 4,170 萬 9,000 元 20 倍以上，乃按一般用地累進稅率 55% 課徵 106 年地價稅，並按系

爭土地地價所占上開土地之地價總額比例，計算 106 年地價稅分別為 4,740 萬 5,590 元（委託人即訴願人○○○部分）及 4,733 萬 5,078 元（委託人即訴願人○○公司部分），合計 9,474 萬 668 元。有臺北市地價評議委員會 104 年 12 月 16 日第 60 次會議紀錄、臺北

市政

府 105 年 1 月 1 日府地價字第 10433542500 號至第 10433542502 號公告、臺北市不動產數位

位

資料庫土地標示部及所有權部及原處分機關 106 年地價稅計算明細表暨課稅明細表等影本附卷可稽，原復查決定自屬有據。

四、至訴願人○○公司主張系爭土地無任何收益，與鄰地相較，不應負擔較重稅捐云云：

- (一) 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、66 年 2 月 2 日修正第 14 條、第 15

條、

第 16 條、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。

- (二) 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。

五、復查本件訴願人○○公司前因 105 年地價稅事件提起訴願，就系爭土地 105 年公告地價有所爭執，經原處分機關函詢本府地政局表示意見，經該局以 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，依法係採區段估價方式，與一般宗地估價有別；系爭土地之成交價格與毗鄰地區地價有明顯差異，爰依地價調查估計規則

第 18 條第 1 項規定，將系爭土地單獨劃為大安區第○○地號地價區段；系爭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；系爭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，故估計

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○○公司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土地（住宅區）差異甚大，難以比較，亦無不符比例原則或平等原則之情事。是本件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，出席委員就各項影響地價因素綜合考量作成決議。是系爭土地之調查估計、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。且地價評議委員會已依法作成決議，並經本府公告 105 年地價在案，原處分機關並無自行調整認定地價之權限，僅得按公告地價或申報地價課徵地價稅。該會評定系爭土地 105 年公告地價，訴願人○○公司於公告期間並未申報地價，原處分機關依平均地權條例第 16 條、第 17 條第 1 項規定，按系爭土地 105 年公告地價

之

百分之八十為申報地價，並按一般用地稅率課徵 106 年地價稅，並無違誤。又系爭土地非屬區段徵收或重劃地區內土地，自無土地稅減免規則第 17 條規定之適用。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○○公司復查之申請，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 柯 格 鐘
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 5 月 17 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：臺北市士林區福國路 101 號）