

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○會計師

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵地價稅事件，不服原處分機關民國 107 年 5 月 11 日北市稽法乙字第 10730146501 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分及原復查決定均撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

一、訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地【使用分區為保護區，民國（下同）107 年 2 月 1 日分割前宗地面積 2,992.99 平方公尺，權利範圍 309149/1000000，持分面

積 925.28 平方公尺，下稱系爭土地】，原經核定課徵田賦（目前停徵）在案。嗣原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）查得系爭土地領得本府都市發展局（下稱都發局）

101 年 6 月 13 日核發之 101 建字第 xxxx 號建造執照（開工日期 101 年 11 月 6 日，下稱系爭建

照），已非供農業使用，乃核定系爭土地自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。

二、嗣因 464 地號土地之其他共有人○○○以系爭建照經都發局 102 年 6 月 3 日北市都建字第 10

263573100 號函撤銷為由，於 102 年 11 月 15 日向內湖分處申請其所有土地課徵田賦，經該

分處併同核准系爭土地自 102 年起課徵田賦。嗣內湖分處查得上開都發局撤銷系爭建照處分經臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1819 號判決撤銷，並經最高行政法院 105 年度判字第 148 號判決上訴駁回確定，原處分機關爰以 107 年 2 月 2 日北市稽內湖乙字第

10762881

301 號函，核定系爭土地自 102 年起改課徵地價稅，並補徵 102 年至 106 年地價稅合計新臺

幣 8 萬 1,420 元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 107 年 5 月 11 日北市稽法乙字第

10730146501 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 107 年 5 月 15 日送達，訴願人

仍不服，於 107 年 6 月 13 日向本府提起訴願，7 月 12 日補正訴願程式，9 月 7 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

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 10 條第 1 項第 1 款規定：「本法所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：一、供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。」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 16 條第 1 項第 1 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：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。」第 22 條第 1 項第 1 款規定：「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。」

稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

.....

二、依法.....應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰..

.....。」

財政部 79 年 6 月 18 日臺財稅第 790135202 號函釋：「主旨：課徵田賦之農業用地，在依法

辦理變更用地編定或使用分區前，變更為非農業使用者，應自實際變更使用之次年期起改課地價稅。說明：二、主旨所稱實際變更使用，凡領有建造執照或雜項執照者，以開工報告書所載開工日期為準.....。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關補徵地價稅係以財政部 79 年 6 月 18 日臺財稅第 790135202

號函釋為依據，然系爭土地雖於 101 年 11 月 6 日申報開工，惟迄至 107 年 1 月 16 日取得都發

局同意放樣勘驗備查函前，皆未有實際開工事實，原處分機關應以 107 年 1 月 16 日為系爭土地實際變更為非農業使用之次年期即 108 年起，恢復按一般用地稅率課徵地價稅。原處分機關拘泥於開工報告書所載開工日期之形式登記事項，判定農地實際變更使用日期，違反實質課稅原則，請撤銷原復查決定。

三、查系爭土地使用分區為保護區，原課徵田賦（目前停徵），嗣因系爭土地領得系爭建照

（開工日期為 101 年 11 月 6 日），乃經核定自 102 年起改課徵地價稅。嗣因系爭建照經
都

發局撤銷，內湖分處乃核准自 102 年起課徵田賦。復因都發局撤銷系爭建照處分經臺北
高等行政法院判決撤銷，並經最高行政法院判決上訴駁回確定，原處分機關乃核定系爭
土地自 102 年起改課徵地價稅，並補徵 102 年至 106 年地價稅，有臺北市不動產數位資料
庫－土地標示部及所有權部、都發局 101 建字第 xxxx 號建造執照存根及 102 年 6 月 3 日北
市

都建字第 10263573100 號函、臺北市建築管理工程處施工進度案件明細及該處 106 年 12 月
20 日北市都建照字第 10653253500 號函、臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1819 號判決
及

最高行政法院 105 年度判字第 148 號判決等影本附卷可稽。原處分固非無據。

四、惟按，已規定地價之土地，除依規定課徵田賦者外，應課徵地價稅；都市土地依都市計
畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者課徵田賦（目前停徵）；為土地稅法第 14
條、第 22 條第 1 項第 1 款所明定。次按課徵田賦之農業用地，在依法辦理變更用地編定或
使用分區前，變更為非農業使用者，應自實際變更使用之次年期起改課地價稅；所稱實
際變更使用，凡領有建造執照或雜項執照者，以開工報告書所載開工日期為準；另地價
稅係對特定財產本體的潛在收益能力課稅，認定其租稅主體時，自應以實質經濟事實關
係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據；亦有財政部 79 年 6 月 18 日臺財稅第
79013

5202 號函釋及最高行政法院 107 年 1 月份第 2 次庭長法官聯席會議決議意旨可資參照。經
查本件：

（一）系爭土地為本市都市計畫編為保護區之土地，原經核定課徵田賦（目前停徵），嗣領
有系爭建照，並申報開工日期為 101 年 11 月 6 日，竣工期限為自申報開工日起 10 個月
內

竣工。嗣都發局以 102 年 6 月 3 日北市都建字第 10263573100 號函撤銷系爭建照。訴願
人

不服，提起行政救濟，遞經臺北高等行政法院判決撤銷都發局處分，並經最高行政法
院判決上訴駁回確定。故系爭建照自始有效。嗣承造人於 106 年 5 月 25 日申請增加建築
期限，並經都發局以 106 年 6 月 27 日北市都建施字第 10637336600 號函同意增加工程
期

限 1,686 日在案。

（二）原處分機關前以系爭土地為保護區之土地，課徵田賦（目前停徵），嗣因該地領有系
爭建照，爰核定自 102 年起改課徵地價稅；嗣系爭建照遭都發局撤銷，乃復核定系爭

土地自 102 年起課徵田賦，迄至都發局撤銷系爭建照處分經行政法院判決撤銷確定，原處分機關乃重新核定系爭土地自 102 年起改課徵地價稅，並補徵 102 年至 106 年地價稅。惟系爭土地建築工程自都發局撤銷系爭建照之處分送達生效日起（102 年 6 月間），迄至最高行政法院 105 年 3 月 31 日 105 年度判字第 148 號判決確定止，均因系爭建照

遭

撤銷，無有效建築執照，訴願人無從使用系爭土地進行工程。嗣都發局撤銷系爭建照處分雖經行政法院判決撤銷確定，系爭建照自始有效，惟訴願人仍無法回溯自 102 年 6 月間（都發局撤銷系爭建照）至 105 年 3 月 31 日最高行政法院判決撤銷確定期間，利用系爭土地進行工程，享有所生實質經濟利益。是本件原處分機關得否援引財政部 79 年 6 月 18 日臺財稅第 790135202 號函釋，以系爭建照自始有效，系爭土地已自 101 年

11

月 6 日開工日期變更使用為由，補徵 102 年至 106 年地價稅，容有疑義，有再予釐清確認之必要，宜由原處分機關報請中央主管機關核釋，俾資遵循。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分及原復查決定均撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 107 年 12 月 3 日