

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關民國 114 年 10 月 31 日北市稽大安甲字第 1145411550B 號函，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○○、○○、○○及○○地號等 4 筆土地（宗地面積分別為 22 平方公尺、66 平方公尺、99 平方公尺、123 平方公尺，權利範圍分別為全部、1/4、1/4、1/4，持分面積分別為 22 平方公尺、16.5 平方公尺、24.75 平方公尺、30.75 平方公尺；下合稱系爭土地），為案外人○○○○股份有限公司（下稱○○○○公司）擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區○○段○○小段○○地號等 31 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭都更案）之案內土地，前經本府以民國（下同）112 年 12 月 12 日府都新字第 11260176321 號公告核定實施；嗣本府依○○○○公司之申請，以 113 年 7 月 26 日府都新字第 1136013779 號函（下稱 113 年 7 月 26 日函）通知原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處），系爭都更案之更新期間自 113 年 4 月 2 日本府都市發展局（下稱都發局）同意開工備查日起，至使用執照核發日之前 1 日止，符合都市更新條例（下稱都更條例）第 67 條第 1 項第 1 款「更新期間土地無法使用者，免徵地價稅」之規定。原處分機關爰依都更條例第 67 條第 1 項第 1 款規定，以 113 年 8 月 8 日北市稽大安甲字第 1135305661C 號函（下稱 113 年 8 月 8 日函）通知訴願人，核定其所有系爭土地自 113 年起至核發使用執照之日止免徵地價稅在案。嗣案外人○○○○公司於 114 年 1 月 24 日領得都發局核發之系爭都更案建造執照，並向都發局申請於系爭土地等更新單元內土地搭建樣品屋之竣工備查及使用許可；經都發局以 114 年 5 月 8 日北市都建字第 1146020295 號函（下稱 114 年 5 月 8 日函）同意備查。案經○○○○公司以 114 年 10 月 9 日函通知原處分機關及本市都市更新處（下稱都更處），其搭建樣品屋於領得使用許可核備後 1 年內自行拆除；經都更處以 114 年 10 月 21 日北市都新事字第 1146010296 號函（下稱 114 年 10 月 21 日函）通知大安分處，因○○○○公司於基地內設置樣品屋等臨時性建築物且尚未拆除，不符都更條例第 67 條第 1 項第 1 款前段

免徵地價稅之規定，惟系爭都更案之更新期間依同條例第 67 條第 1 項第 1 款後段「其仍可繼續使用者，減半徵收」地價稅之規定，於 114 年 5 月 8 日起減半徵收。原處分機關乃以 114 年 10 月 31 日北市稽大安甲字第 1145411550B 號函（下稱原處分）通知訴願人，核定其所有系爭土地自 115 年起至核發使用執照之日止減半徵收地價稅。原處分於 114 年 11 月 6 日送達，訴願人不服，於 114 年 11 月 13 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 4 條第 1 項規定：「土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：一、納稅義務人行蹤不明者。二、權屬不明者。三、無人管理者。四、土地所有權人申請由占有人代繳者。」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 40 條規定：「地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。」

都市更新條例第 67 條第 1 項第 1 款規定：「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。」

土地稅法施行細則第 20 條規定：「各年地價稅以本法第四十條規定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。」

都市更新條例施行細則第 31 條第 1 項、第 2 項規定：「本條例第六十七條第一項第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。」「前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。」第 33 條規定：「更新單元內之土地及建築物，依本條例第六十七條第一項規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。但依本條例第六十七條第一項第三款規定有減免原因消滅之情形，不在此限。」

二、本件訴願理由略以：訴願人名下的土地於更新期間已無法自主使用，且訴願人亦無意願將被迫都更後經由權利分配所取得之房地予以出售。系爭都更案實施者於都更範圍土地上搭建樣品屋，並經都發局同意使用許可備查，致原處分機關變更

免徵地價稅之核定；樣品屋之搭建係實施者所為之行為，倘因實施者單方面之行為，致影響訴願人原減免地價稅之權益，實不符合公平正義原則。請依土地稅法第 4 條第 1 項第 4 款規定，指定由實施者繳納樣品屋使用期間之地價稅；樣品屋拆除後至核發使用執照日之地價稅，仍請維持原免徵之核定。

三、查訴願人所有系爭土地為經本府核定實施之系爭都更案更新單元內土地，前經本府以 113 年 7 月 26 日函通知大安分處，系爭都更案之更新期間自 113 年 4 月 2 日起至使用執照核發之前 1 日止，符合都更條例第 67 條第 1 項第 1 款免徵地價稅之規定，原處分機關乃核定系爭土地自 113 年起至核發使用執照之日止免徵地價稅在案。嗣都更處以 114 年 10 月 21 日函通知大安分處，因案外人○○○○公司於基地內設置樣品屋等臨時性建築物且尚未拆除，不符都更條例第 67 條第 1 項第 1 款前段免徵地價稅之規定，惟系爭都更案之更新期間符合同款後段減半徵收地價稅之規定，於 114 年 5 月 8 日起減半徵收；原處分機關爰核定系爭土地自 115 年起至核發使用執照之日止減半徵收地價稅；有系爭土地標示部、所有權部、地價稅主檔查詢、本府 112 年 12 月 12 日府都新字第 11260176321 號公告、113 年 7 月 26 日函、原處分機關 113 年 8 月 8 日函、○○○○公司 114 年 6 月 19 日房屋新、增、改建稅籍及使用情形申報書、大安分處新建房屋設籍甲種查簽表、114 年 6 月 27 日勘查紀錄表、房屋稅主檔查詢、都更處 114 年 10 月 21 日函、都發局 114 年 5 月 8 日函、114 建字第 0023 號建造執照存根等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地更新期間無法使用，不應因實施者單方面搭建樣品屋之行為影響訴願人減免地價稅之權益，請指定由實施者繳納樣品屋使用期間之地價稅；樣品屋拆除後至核發使用執照日之地價稅，仍請維持原免徵之核定云云：

(一) 按土地所有權人為地價稅之納稅義務人，地價稅以每年 8 月 31 日為納稅義務基準日，於 11 月 1 日起 1 個月內 1 次徵收當年地價稅；更新單元內之土地及建築物，更新期間土地無法使用者，免徵地價稅，其仍可繼續使用者，減半徵收；所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限；更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免；為土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款、第 40 條、都更條例第 67 條第 1 項第 1 款及該條例施行細則第 31 條第 1 項及第 2 項所明定。

(二) 查本件依卷附資料所示，訴願人所有系爭土地為經本府核定實施之系爭都更案更新單元內之土地，前經本府以 113 年 7 月 26 日函通知大安分處系爭都

更案之更新期間自 113 年 4 月 2 日都發局同意開工備查日起至使用執照核發日之前 1 日止，符合都更條例第 67 條第 1 項第 1 款前段規定「更新期間土地無法使用者，免徵地價稅」，原處分機關乃核定系爭土地自 113 年起至核發使用執照之日止免徵地價稅在案。嗣案外人○○○○公司於基地內搭建樣品屋之竣工備查及使用許可經都發局 114 年 5 月 8 日同意備查，經都更處以 114 年 10 月 21 日函通知大安分處略以，因該公司於基地內搭建樣品屋等臨時性建築物且尚未拆除，不符都更條例第 67 條第 1 項第 1 款前段免徵地價稅之規定，惟仍可繼續使用，系爭都更案之更新期間符合同款後段減半徵收地價稅之規定，於 114 年 5 月 8 日起減半徵收；是原處分機關依都更條例第 67 條第 1 項第 1 款後段規定，核定系爭土地自 115 年起至核發使用執照之日止減半徵收地價稅，並無違誤。

(三) 復參照最高行政法院 107 年 1 月份第 2 次庭長法官聯席會議決議意旨，土地稅負之正當性基礎在於土地之利用價值與經濟利益。本件系爭土地既產生商業效益，依據量能課稅原則，即具有稅負能力。訴願人雖主張實施者搭建樣品屋之使用非其本意，惟此屬其與實施者間之私法權利義務分配問題，無礙於公法上因土地「有使用事實」所生之納稅義務。是原處分機關依都更條例第 67 條第 1 項第 1 款後段核定「減半徵收」地價稅，已充分考量所有權人於更新期間權利行使受限之情狀，於法並無違誤，符合租稅公平。訴願主張，不足採據。至訴願人主張樣品屋拆除後至核發使用執照日之地價稅，仍請維持原免徵之核定一節；據原處分機關於 114 年 12 月 3 日北市稽法乙字第 1143001667 號函附訴願答辯書理由四、(二)所陳，如系爭土地嗣後經主管機關核認符合更新期間土地無法使用之規定，原處分機關仍會依相關規定辦理免徵地價稅事宜。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

(四) 另訴願人所請依土地稅法第 4 條第 1 項第 4 款規定，指定由實施者繳納樣品屋使用期間之地價稅一節，非本件原處分範圍，業經原處分機關另案受理申請，並以 114 年 11 月 18 日北市稽大安甲字第 1145412557 號函詢案外人○○○○公司是否同意代繳系爭土地之地價稅，嗣經該公司函復同意代繳在案，併予敘明。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞

委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）