

訴願人 財團法人○○工學院

代表人 ○○○

原處分機關 台北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵地價稅事件，不服原處分機關所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

一、緣訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號等三筆土地，前經核定免徵地價稅，嗣經原處分機關中南分處查得系爭土地自七十九年起供○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）興建本市○○○路○○段○○號「○○樓」建築用地使用，致原適用減免之原因業已消滅，應自七十八年起恢復課徵地價稅，乃補徵其八至八十四年地價稅計新台幣五、五三三、一六六元，並核定按一般用地稅率課徵本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等土地八十五年度地價稅，訴願人不服，申請復查，案經原處分機關以八十六年四月七日北市稽法（乙）字第一一五八一四號復查決定：「原核定課徵本市中山區○○段○○小段○○地號土地八十五年度地價稅部分准予更正減免，其餘復查駁回。」

訴願人仍表不服，提起訴願，經本府以八十六年十二月二十三日府訴字第860439460號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

二、嗣經原處分機關查明後，以八十七年三月十二日北市稽法乙字第八七〇〇四三二六〇〇號重為復查決定：「維持原核定。」上開決定書於八十七年三月二十一日送達，訴願人仍表不服，於八十七年四月二十日向本府提起訴願，八十七年九月十九日補充訴願理由及補送證明文件，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按稅捐稽徵法第二十一條第一項第二款規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：一、.. .：二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及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。」第二十二條第四款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：一、....四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

土地稅減免規則第八條第一項第一款規定：「私有土地減免地價稅或田賦之標準如左：

一、財團法人或財團法人所興辦業經立案之私立學校用地....：經登記為財團法人所有者全免。....：。」第二十四條第一項規定：「合於第七條至第十七條規定申請減免地價稅或田賦者，應於每年（期）開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年（期）起減免。減免原因消滅，自次年（期）恢復徵收。」第三十一條第一項第六款規定：「已准減免地價稅或田賦之土地，直轄市、縣（市）主管稽徵機關，應每年會同會辦機關，普查或抽查一次，如有左列情形之一者，應即辦理撤銷減免，並依前條規定處理：一、....六、減免原因消滅者。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 查使用執照所載建物用途乃依建築法規所為，與建物實際如何使用、由何人使用係屬不同之兩件事。○○公司○○樓使用說明函，乃為申報設立房屋稅籍依房屋稅條例所為，與建物實際如何使用、由何人使用為不同之兩件事。而地價稅之課徵依土地稅法規定係按土地實際使用情形為課徵之依據。
- (二) 原處分機關關於核課系爭土地之地價稅時自應實地調查。詎原處分機關仍以工務局核發之使用執照所載建物用途及○○公司之○○樓使用說明函之書面資料認定並無供訴願人學校教學研究使用。顯有違市府前揭應按實際使用情形核定以符實質課稅原則之意旨。
- (三) 上揭三筆土地原係台北市都市計畫之公共設施用地。民國五十九年行政院以訴願人學校與○○公司實施建教合一著有成效，為配合建教合一計畫經貴府奉行政院台五十九內字第一一二三〇號令將訴願人校區與○○公司廠區劃為建教合一工業區，並將區內公共設施用地全部廢止售於訴願人為學校用地，致形成○○公司廠區內有訴願人學校之土地存在。前揭三筆土地即為台北市政府廢止之公共設施用地而售於訴願人，為訴願人所有之學校用地，但卻位於○○公司廠區內。但因屬訴願人學校用地，經原處分機關依土地稅減免規則第八條第一項第一款規定核定免課徵地價稅在案。
- (四) 該三筆土地因位於○○公司廠區內致訴願人無法單獨建築使用，七十七年適○○公司計劃在其所有而位於本校三筆土地毗鄰之土地上興建○○樓，訴願人遂與○○公司協議，基於建教合一整體發展併同該三筆土地之部分興建大樓。興建完成之大樓，按訴願人三筆土地之比例交由訴願人作為教學研究使用。於八十三年十月二十一日興建完成取得使用執照。於八十四年申報設立房屋稅籍案，因其時尚未正式使用該大樓，故有前揭原處分機關所指○○公司申報○○樓至○○樓為空屋之情形。○○公司辦理完竣各項手續後，將該大樓○○樓至○○樓及○○樓交與訴願人，訴願人隨即展開使用規劃並購置設備，於八十六學年度第一學期正式啟用。並呈報教育部報備在案。經原處分機關於八十六年九月十二日派有稅務員逐樓勘查是實，並有照片為證。
- (五) 訴願人之前揭三筆土地為學校用地事實迄未改變，且實際上現也作訴願人學校教學研

究之使用，並未違反土地稅減免規則第八條第一項第一款之規定，請撤銷原處分。

(六) ○○公司所興建之○○樓，其○○樓層至○○樓及○○樓實際由訴願人使用之事實及情形，訴願人已付呈使用樓層表及照片在卷，茲再補呈相關資料，請參酌。

三、按本件本府八十六年十二月二十三日府訴字第八六〇四三九四六〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其理由略以：「.... 本件訴願理由主張系爭三筆土地由○○公司興建完成之○○樓，其大樓部分仍為訴願人學校教學研究使用，符合土地稅減免規則第八條第一項第一款之規定，減免原因並未消滅云云。如訴願人所述屬實，則原處分機關關於核課系爭土地之地價稅時，依上述說明，自應按實地調查本件系爭土地供○○公司使用與供訴願人使用之比率，分別適用有關稅率課徵地價稅。然原處分機關僅憑中山地政事務所建物測量成果圖及本府工務局核發之八十三使字第 XXX 號使用執照註明起造人為○○公司，而疏於審酌實際使用情況，逕就系爭土地補徵其八十年至八十四年地價稅，並核定其八十五年度地價稅按一般用地稅率計課，是否符實質課稅原則，非無研究餘地。....」

四、經查系爭三筆土地，經原處分機關中南分處查得係供○○公司興建本市○○○路○○段○○號○○樓建築基地使用，此有台北市中山地政事務所建物測量成果圖及本府工務局所核發八十三使字第 XXX 號使用執照（建造執照七十七建字第 XXXX 號）影本附卷可稽，原處分機關乃認定系爭三筆土地已自七十七年起供○○公司作為建築用地使用，其原供學校使用適用減免之原因業已消滅，原處分機關中南分處乃核定應自七十八年起恢復課徵地價稅。

五、訴願人主張系爭三筆土地由○○公司興建完成之○○樓，其大樓部分仍為訴願人學校教學研究使用，符合土地稅減免規則第八條第一項第一款之規定，減免原因並未消滅云云，原處分機關依上開訴願決定撤銷理由重為查明，原處分機關以本府工務局所核發八十三使字第 XXX 號使用執照（建造執照七十七建字第 XXXX 號）之存根載明：「起造人姓名：○○股份有限公司.... 建築地點：台北市○○○路○○段○○號....」其使用執照附表地號亦記載本案系爭地號○○段○○小段○○、○○、○○地號等三筆土地所屬建物各層用途為：地下○○層機械房，地下○○層辦公室，地下○○層防空避難室，○○層至○○層產品陳列室，○○至○○層辦公室，並明列建物建成後不得作工廠無關之使用。另依○○公司八十四年三月十五日提出之「○○公司○○樓使用說明」其記載之，該公司○○樓預計各樓樓別及使用名稱觀之，並無供訴願人使用之情形。又○○公司雖曾於八十四年五月十一日發函向原處分機關中南分處申稱該公司○○樓房屋課稅稅率與實際使用用途不符，退回稅單，要求重核。惟該公司於八十四年五月二十三日又提出○○樓之使用情形為：「一、地上○○樓部分為會客室服務中心，為員工會客場所。地上○○樓部分為○○公司產品展示中心。二、地上○○樓前為印刷中心堆放物品，現已遷回

。三、目前地上○○樓至地上○○層為空屋。」，嗣經該分處派員實地調查，核與上述記載之使用情形相符，此有○○公司申請函、使用說明書及照片影本附案可稽。由上開資料，益證系爭三筆土地所興建之建物，並無實際供訴願人學校教學研究使用。況訴願人於本件訴願理由亦陳明：「....○○樓....於八十三年十月二十一日興建完成取得使用執照。於八十四年申報設立房屋稅籍案，因其時尚未正式使用該大樓，故有前揭原處分機關所指○○公司申報○○樓至○○樓為空屋之情形。○○公司辦理完竣各項手續後，將該大樓○○樓至○○樓及○○樓交與訴願人學校，訴願人隨即展開使用規劃並購置設備，於八十六學年度第一學期正式啟用。....」乃審認該建物如實際供訴願人學校教學研究使用，亦係自八十六年開始，方合於前揭土地稅減免規則第八條第一項第一款之規定之要件。原處分機關依首揭規定依法發單補徵該三筆土地八十年至八十四年地價稅，並核定按一般用地稅率課徵八十五年度地價稅。

六、惟查依據訴願人檢送之○○公司於七十六年四月八日召開之「興建○○樓協調會」會議紀錄，該次會議訴願人及○○公司均派員參加，會議結論載明：「1. 學校財力負擔，雙方合建有困難，校地空置也可惜。2. 為有效使用土地，基於雙方之建教合一，建議由公司出資興建，興建完成，無償提供學校部分樓層，樓層分配另再協調。」而訴願人董事會於七十六年四月二十五日召開之第八屆第五次全體董事會，其會議紀錄議程三討論事項說明欄亦載明：「○○公司為業務需要，擬於所有○○、○○地號土地上興建○○樓，因毗鄰之○○、○○、○○地號三筆土地為本校所有，○○公司原洽與本校合建，但因本校財力負擔困難，經協商結果，雙方同意本於建教合一之旨，為有效利用雙方之土地，以配合建教合一之整體發展，由○○公司出資興建，大樓興建完成後，無償提供部分樓層給本校永遠使用。....樓層之分配，雙方同意於大樓興建完成後協議決定。....決議：通過。」又○○公司於七十六年五月二十一日召開之七十六年第二次董事會會議紀錄載明：「：乙討論事項：○○公司擬興建○○樓，大樓興建完成後，將無償提供部分樓層給○○工學院永遠使用。俾雙方土地有效利用，以配合建教合一之整體發展，提請公決案。決議：照案通過。樓層分配授權總經理於大樓興建完成後與○○工學院協議決定。」且○○公司於八十三年十一月三日召開之「○○樓樓層分配協調會」會議結論載明：「1. 學○○樓已於八十三年十月二十一日取得使用執照。2. 地下○○層分別為機械室與防空避難室，由公司與學校共同使用。3. ○○至○○樓公司使用，○○至○○樓及○○樓由學校使用。4. 房屋稅籍請會計課辦理。5. 水電申請及房屋稅籍申報完竣即由建築課將○○至○○樓及○○樓交由學校管理。」此有上開會議紀錄影本四份附卷可稽，由上開各次會議紀錄內容觀之，與訴願理由所主張之系爭三筆土地於七十七年間與○○公司協議併同該公司興建○○樓，於興建完成後，按訴願人三筆土地之比例交由訴願人作為教學研究使用之說詞相符。雖該大樓自七十七年即協議興建，延至八十三年

十月二十一日始取得使用執照，並於八十六學年度第一學期始由訴願人正式啟用，其間間隔時間雖甚久，然衡諸房屋自開始興建、以迄取得使用執照至實際使用階段，須規劃、準備及購製相關設備，極為費時，是以○○樓八十三年即取得使用執照，八十六年始正式啟用，於常情而言，尚屬合理。從而系爭土地自五十九年由本府出售於訴願人作為學校用地使用始，於七十七年併同○○公司土地興建○○樓，八十三年間協議由○○公司將興建完成後之○○樓部分樓層交還訴願人使用管理為止，其作為學校用地使用之事實並未改變，則依首揭土地稅減免規則第八條第一項第一款規定，自應准予依訴願人使用○○樓樓層所占土地面積之比率免徵地價稅。原處分機關徒以系爭土地七十九年起供○○公司作為興建○○樓建築用地使用，及參考台北市中山地政事務所建物測量成果圖及本府工務局八十三使字第 XXX 號使用執照之相關內容記載，即遽以認定系爭土地原適用減免之原因消滅，乃核定應自七十八年起恢復課徵地價稅，並補徵其八至八十四年地價稅並核定按一般用地稅率核課其八十五年地價稅，尚嫌率斷。從而原處分應予撤銷，由原處分機關查明○○公司所有○○樓提供訴願人學校作為教學研究使用之樓層所占○○樓基地面積之比率據以核算訴願人所有系爭三筆土地應免徵之地價稅稅額後，另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八十七 年 十一 月 七 日

市長 陳水扁 請假
副市長 林嘉誠 代行
訴願審議委員會主任委員 張富美 決行