

訴 願 人 〇〇〇股份有限公司

代 表 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十八年地價稅事件，不服原處分機關八十九年四月二十七日北市稽法乙字第八九〇六五三九三〇〇號復查決定，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

緣訴願人所有本市北投區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇之〇〇、〇〇之〇〇、〇〇、〇〇之〇〇、〇〇之〇〇及〇〇之〇〇等八筆持分土地，經原處分機關中南分處核定八十八年期地價稅計新臺幣（以下同）七、七八四、三〇三元。訴願人對其中〇〇地號土地，以持分面積二、八一七·七平方公尺按工業用地稅率；其餘九、七六二·三平方公尺按一般用地稅率核課地價稅部分不服，申請復查。經原處分機關以八十九年四月二十七日北市稽法乙字第八九〇六五三九三〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於八十九年五月十日送達，訴願人仍表不服，於八十九年六月八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第十六條第一項第一款規定：「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。」第十八條第一項第一款規定：「供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：一、工業用地.....。」

同法施行細則第十三條第一款規定：「依本法第十八條第一項特別稅率計徵地價稅之土地，指左列各款土地經按目的事業主管機關核定規劃使用者。一、工業用地：為依區域計畫法或都市計畫法劃定之工業區或依其他法律規定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內之土地。」第十四條第一項第一款規定：「土地所有權人，申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依左列規定，向主管稽徵機關申請核定之。一、工業用地：應檢附工業主管機關核准之使用計畫書圖或工廠設立許可證及建造執照等文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證。」

財政部六十八年十月八日臺財稅第三七〇九八號函釋：「……說明：二、查土地稅法第十八條規定，工業用地統按千分之十五（現行法改為千分之十）計徵地價稅；但未按核定規劃使用者不適用之。」

六十九年六月十三日臺財稅第三四七〇〇號函釋：「主旨：凡依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地，已按工業主管機關核定規劃使用者，無論自用或出租與興辦工業人使用，均得適用土地稅法第十八條規定之工業用地特別稅率課徵地價稅。」

七十七年三月十日臺財稅第七七〇〇三一五二四號函釋：「興辦工業人在都市計畫工業區內設廠，如已按核定計畫申領建造執照建廠使用，可認定符合平均地權條例第二十一條規定已按核定規劃使用，稽徵機關可憑其工廠設立許可及建造執照認定，無庸由工業主管機關另行核發證明文件。」

八十年五月二十五日臺財稅第八〇一二四七三五〇號函釋：「……依土地稅法第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。」。

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人八十一年起因經濟不景氣，生產經營困難，業務縮減，並將廠房出租，其中本市〇〇路〇〇段〇〇號租給〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司），並領有經濟部工廠登記證，八十六年十月三日市府建設局與原處分機關北投分處現場勘查時二樓為空置，不能認定其餘時間仍空置，因捷運工程拆掉部分廠房並墊高道路，系爭一樓廠房低於路面一公尺，地勢低窪，遇雨成災，成品、原料及部分設備移至二樓，訴願人提供二樓給〇〇公司使用，乃依租約規定辦理。
- （二）〇〇公司向訴願人承租之廠房（〇〇地號土地）已向市府建設局申請登記工廠，並領有經濟部工廠登記證，廠房登記面積一至三樓為九二二五．六平方公尺，其中一樓為主要廠房設備及辦公室所在，二樓為備料倉庫，三樓為員工宿舍及其他休閒處所，均為生產所不可或缺之建物，而八十八年之復查決定書，僅就一樓部分准予課工業用地稅率，惟決定書既已認定八十三年及八十四年已付二樓租金，卻未給與一樓相同稅率。訴願人八十一年、八十二年並未收取租金，八十三年、八十四年才酌收租金，八十五年即因淹水嚴重，而未再收取租金。因訴願人僅租給〇〇公司為工廠登記使用，並未作其他用途，自應適用工業用地稅率。
- （三）〇〇公司向訴願人承租本市〇〇路〇〇段〇〇號之廠房，為工廠使用範圍，另案提起再訴願，經再訴願決定：「訴願決定及原處分均撤銷，由原處分機關另為處分。」請將〇〇公司向訴願人承租之廠房適用工業用地特別稅率課徵地價稅。

三、卷查本件系爭土地之八十六年期地價稅部分，訴願人曾表不服，循序提起訴願，再訴願

，經財政部以八十八年十二月三十日臺財訴第八八〇一二六八八一號再訴願決定：「訴願決定及原處分均撤銷，由原處分機關另為處分。」並於理由載明：「.....四、.....惟查再訴願人檢附之工廠登記證及工廠設立許可申請書影本，顯示〇〇公司向再訴願人承租之廠房（〇〇號）自八十二年九月二十四日已取得工廠登記，申請登記面積為一至三樓，二樓部分登記為倉庫，且依卷附復查決定查核資料，該二樓部分係作為再訴願人廠房及倉庫使用，上開資料如經查核屬實，則依復查決定理由及首揭本部六十九年六月十三日臺財稅第三四七〇〇號函釋意旨，系爭建物臺北市北投區〇〇路〇〇號〇〇樓部分，是否不得依工業用地稅率課徵地價稅，非無再行審酌之餘地，.....。」

四、原處分機關依再訴願決定撤銷意旨就系爭土地八十六年期地價稅部分重行查明，〇〇公司自八十一年七月一日起向〇〇有限公司（以下簡稱〇〇公司）承租臺北市〇〇路〇〇之〇〇號〇〇樓（門牌整編後為〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓），〇〇公司主張於銷售旺季時曾經〇〇公司同意後，增加使用該建物二樓之部分場所，當作堆放包材及成品等相關物品，然〇〇公司除八十三年及八十四年有支付系爭二樓之租金外，於八十一年、八十二年、八十五年及八十六年皆未支付，是〇〇公司雖主張系爭八十六年期間有使用上開建物二樓房屋之情事，惟依其歷年支付租金情形以觀，應可核認並無使用該二樓房屋，原處分機關重為復查決定遞予維持原核定稅額為七、一八五、八七一元。訴願人不服，提起訴願，經本府以八十九年六月二十一日府訴字第八九〇四四九六六〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

五、次查本件前開訴願決定既已指明訴願人於北投區〇〇路〇〇號領有經濟部工廠登記證（編號XX-XXXXXX-XX），〇〇公司於北投區〇〇路〇〇之〇〇號領有經濟部工廠登記證，工廠設立許可申請書載明「廠地廠房面積：第一層三〇七五・二平方公尺，第二層三〇七五・二平方公尺，第三層三〇七五・二平方公尺，合計九二二五・二平方公尺，主要生產〇〇、〇〇及〇〇」，此有工廠設立許可申請書影本附卷可稽；又訴願人主張捷運工程拆掉部分廠房並墊高道路，系爭一樓廠房低於路面一公尺，遇雨成災，成品、原料及部分設備移至二樓，訴願人提供二樓給〇〇公司使用乙節，證諸卷附照片以觀，一樓廠房確有低於路面之情事，一樓空地垃圾堆積如山，成品、原料及部分設備移至二樓，並非全然無據；另財政部前揭六十九年六月十三日臺財稅第三四七〇〇號函釋，凡依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地，已按工業主管機關核定規劃使用者，無論自用或出租與興辦工業人使用，均得適用土地稅法第十八條規定之工業用地特別稅率課徵地價稅。則工業用地特別稅率課徵地價稅之構成要件係「已按工業主管機關核定規劃使用者」，自用或出租則非所問，原處分機關未以系爭〇〇地號土地是否已按工業主管機關核定規劃使用課徵地價稅，而以〇〇公司除八十三年及八十四年有支付系爭二樓之租金外，其餘各年皆未支付，核認並無使用該二樓房屋，復查決定維持原核定

八十八年期地價稅稅額為七、七八四、三〇三元，自有未洽，爰將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之日起三十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	張明珠
委員	黃茂榮
委員	楊松齡
委員	薛明玲
委員	王惠光
委員	曾巨威
委員	黃旭田
委員	劉興源
委員	曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 八 月 二 日

市長 馬英九 出國

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行