

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

右訴願人因八十九年期地價稅事件，不服原處分機關九十年四月十日北市稽法丙字第九0六0六八二五00號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○、○○地號等二筆土地，經原處分機關士林分處以上開土地為都市計畫劃定之「第二種住宅區」，依法屬可建築用地，核定按一般用地稅率課徵八十九年期地價稅額計新臺幣（以下同）二七三、一四一元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年四月十日北市稽法丙字第九0六0六八二五00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十年四月十七日送達。訴願人仍不服，於九十年五月十四日向本府提起訴願，七月十七日、十二月十日分別補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第三條第一項第一款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第十四條規定：「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。」第十六條規定：「地價稅基本稅率為千分之十。……」第二十二條第一項第二款、第四款及第二項規定：「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。……二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。……四 依法不能建築，仍作農業用地使用者。」「前項第二款及第三款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。」

財政部六十五年十月三十日臺財稅第三七二七八號函釋：「本案納稅義務人×××所有土地，因未臨建築線，無法單獨興建住宅，惟仍可與鄰近土地合併使用，並無限制其不能使用之事實，自仍應課徵地價稅。」

八十七年十月七日臺財稅第八七一九六八二六八號函釋：「……說明：二、本案前經准內政部八十六年十月二十七日臺內地字第八六一0一0四號函復，略以：『查平均地權條例第二十二條第一項第二款及第二項規定，都市土地公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者，課徵田賦，但以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。…

....至首揭條款規定所稱之『自耕農地』，其所有權人是否必須具備農民身分疑義乙節，前經本部於八十五年七月十七日邀集行政院農業委員會、財政部、省市政府等機關會商獲致結論以：『有關土地稅法第二十二條第二項規定所稱之自耕農地，其所有權人應具備農民身分，.....。』.....衡諸本部上開函釋意旨，縱本案土地經認屬公共設施尚未完竣地區，仍與課徵田賦之要件不符』，並經本部八十六年十二月十六日臺財稅第八六一九二五三一五號函復貴廳在案。.....本案系爭土地既登記為××宮所有，核與前揭內政部函示會商結論，有關土地稅法第二十二條第二項規定所稱之自耕農地，其所有權人應具備農民身分之要件不合，尚難准照該條規定課徵田賦。」。

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 系爭土地自始即課徵田賦，原處分機關依市府都市發展局通報之公共設施完竣清冊，逕予改課地價稅，惟依該局八十九年八月二十五日北市都五字第八九二一九七四四〇〇號函，尚列為「公共設施未完竣地區」，原處分機關未回復課徵田賦，核與事實不符。
- (二) 系爭土地仍作農業使用，由訴願人申請復查時所檢附之現場照片可證，原處分機關以訴願人並非「自耕農」為由，不符土地稅法第二十二條第二項規定駁回所請，惟查上開「自耕農地」並未以「自耕農」為限，顯有擴大解釋之嫌，訴願人之代表人具有自耕農身分，應符合課徵田賦之規定。
- (三) 依市府都市發展局八十六年四月十四日北市都二字第八六二〇五七七九〇〇號函，系爭土地雖屬可建築用地，惟因受限於本市住宅區山坡地開發建築要點之規定，申請建築面積至少應達二萬平方公尺始能提出申請建築，系爭土地面積僅一、四七三．八〇平方公尺，須與該區所有範圍內土地合併建築，又該區國有土地約占一萬五千平方公尺，除出租人民使用外並有違章建築，確實現為「不能」建築之土地。

三、卷查土地稅法第二十二條第一項第二款、第二項規定，都市土地公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者，徵收田賦；且前揭農地以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。本件訴願人所有系爭土地，前經本府都市發展局八十六年一月九日北市都二字第八五二二四三七號函復訴願人之代表人○○○略以：「.....二、有關查詢臺北市士林區○○段○○小段○○、○○地號等二筆土地是否是否可以開發建築使用乙節，經查前揭土地都市計畫係屬『第二種住宅區』，惟前開基地亦屬山坡地範圍並位於『山坡地開發建築要點』管制地區，應依該要點規定申請開發。.....」又該局復以八十九年八月二十五日北市都五字第八九二一九七七五〇〇號函復原處分機關及訴願人之代表人○○○略以：「主旨：有關市民○○○先生陳情本市士林區○○段○○小段○○等地號土地之公共設施情形，請查照。說明.....二、經查首揭地號土地位於「住二」山限區範圍內，迄今尚屬公共設施未完竣地區，有關建築事宜，應依『臺北市住宅區山坡

地開發建築要點』辦理。」是系爭土地為都市計畫劃定之「第二種住宅區」，屬公共設施未完竣地區，惟依前揭財政部八十七年十月七日臺財稅第八七一九六八二六八號函釋，前述條文規定之「自耕農地」之所有權人應具備農民身分，則訴願人為公司組織之法人，並不具備農民身分，核與課徵田賦之要件不符。是訴願人主張土地稅法第二十二條規定之適用，係以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限，惟自耕農地並未以「自耕農」為限，及訴願人之代表人具有自耕農身分等節，顯屬誤解，尚難採據。

四、次查本案系爭土地是否屬依法不能建築或依法限制建築用地，原處分機關士林分處前以八十六年三月三十一日北市稽士林乙字第六九〇七號函請本府都市發展局查復，經本府都市發展局八十六年四月十四日北市都二字第八六二〇五七七九〇〇號函復該分處略以：「主旨：有關查詢本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號等二筆土地是否屬依法不能建築或依法限制建築乙案，復請 查照。說明.....：二、首揭土地都市計畫經查係屬『第二種住宅區』，依法屬於可建築用地，惟該等土地都市計畫案圖說內載明規定並繪示適用『臺北市住宅區山坡地開發建築要點』規定範圍內，故申請建築時仍須依該要點辦理。.....」是依前開函復內容觀之，系爭土地為都市計畫劃定之第二種住宅區，非屬「依法不能建築」之土地，洵堪認定。又依本府工務局建築管理處八十六年七月二十九日北市工建照字第八六六六五八五九〇〇號書函復知訴願人略以：「.....三、惟如申請基地所在之街廓面積未達二萬平方公尺，則可以該整個街廓.....提出申請，；.....承詢基地旁仍有未建築土地，故需依上述程序辦理，始得申請建築。」並無否定系爭土地係可建築使用之事實，且系爭基地旁仍有未建築土地，自可以該整個街廓提出申請，與前揭土地稅法第二十二條第一項第四款規定依法不能建築，仍作農業用地使用者，徵收田賦之要件顯不該當，是以系爭土地並無土地稅法第二十二條第一項各款徵收田賦規定之適用。訴願人主張其所有系爭土地面積僅一、四七三．八〇平方公尺，與該區所有範圍內土地合併建築有實際困難，係屬依法「不能」建築之土地，核與課徵田賦之規定並無不符等節，亦難憑採。從而，原處分機關士林分處核定按一般用地稅率課徵八十九年期地價稅額計二七三、一四一元，及原處分機關復查決定予以駁回，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項規定，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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 一 月 十 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）