

訴 願 人 ○○○○

送達代收人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關中正分處九十年九月二十一日北市稽中正乙字第九090五五五三一號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號應有部分面積為三十五·八八平方公尺土地（宗地面積 5,483 × 應有部分 3,564/544,638=35.88），坐落該土地上之建物係屬本市中正區○○路○○巷至○○巷○○社區，前因地盤受損無法使用，由○○社區受災戶自救會（臺北市中正區）申請減免地價稅，經原處分機關中正分處以八十四年八月十日北市稽中正乙字第二一五八一號函核准自八十四年起免徵地價稅在案，嗣經○○社區管理委員會以該委員會為起造人就系爭土地向本府工務局申請建築，經本府工務局於八十九年一月七日核發八九建字第 xxx 號建造執照，原處分機關中正分處審認系爭土地已有供建築使用之情事發生，其地價稅減免原因業已消滅，遂以九十年九月二十一日北市稽中正乙字第九090五五五三一號書函通知訴願人略以：「主旨：臺端所有左列土地因已核發建照（造）執照（八九建字第 xxx 號）致原核定適用特別稅率（減免）之原因消滅，應自九十年期起改按一般稅率恢復課稅，嗣後如再適用特別稅率課稅，應另行申請，請查照。……說明：對於前項行政處分如有不服，請依訴願法第十四條及第五十八條規定，於收到本書函翌日起三十日內繕具訴願書向臺北市稅捐稽徵處……遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日。）並將訴願書副本抄送臺北市政府訴願審議委員會……」訴願人不服，於九十年十月十七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按已規定地價之土地，應按申報地價依法徵收地價稅，為平均地權條例第十七條所明定，關於地價稅之稅率，除自用住宅、工礦用地等特殊用途、公共設施保留地及公有土地等優惠稅率外，一般土地應按基本稅率千分之十累進課徵。本件系爭土地係屬已規定地價之土地，自應課徵地價稅，前有地盤受損導致無法使用之全免地價稅事由存在，經原處分機關中正分處以八十四年八月十日北市稽中正乙字第二一五八一號函核准自八十四

年起免徵地價稅在案，嗣該分處以系爭土地之地價稅減免原因業已消滅為由，以九十年九月二十一日北市稽中正乙字第九〇九〇五五五三一九號書函通知訴願人自九十年期起改按一般用地稅率恢復課稅。次按本件地價稅稅額之計算係由土地所有權人應有部分土地面積乘以申報地價（此為地價總額），再以地價總額乘以其應適用之稅率，即為其應納之地價稅。惟查九十年地價稅開徵日期為九十年十一月一日至十一月三十日，系爭書函究為核課前之通知，抑或核課稅捐之處分，容有商榷之餘地。蓋地價稅之核課處分是否允許個別之課稅基礎（譬如土地面積、申報地價、稅率等）以一個特別的行政處分加以獨立的確認？事涉本件系爭土地究應適用何種稅率，其核定是否發生法律上之拘束力，倘若課稅基礎具有可分性，人民自得就課稅處分中作為先決問題所確認之個別課稅基礎，就其中部分個別的課稅基礎予以分割獨立為爭訟，依土地稅減免規則第二十四條第一項關於符合減免地價稅事由之土地，應於每年（期）開徵四十日前提出申請之規定，並揆諸我國稅捐實務上就土地是否有減免事由存在及是否得以適用優惠稅率等課稅基礎，常以一個特別的行政處分加以獨立的確認之作法，似傾向於認為課稅處分可按各個課稅基礎加以劃分，亦即認為課稅基礎可以部分爭訟。為訴願人權益及信賴利益保護，本件原處分機關在核發九十年地價稅單前獨立由中正分處以九十年九月二十一日北市稽中正乙字第九〇九〇五五五三一九號書函所為確認個別課稅基礎（地價稅減免原因消滅、適用一般稅率）之行政處分，應可予以分割獨立為本件之爭訟。又本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。

二、按土地稅法第十四條規定：「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。」第十五條規定：「地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」第十六條第一項規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額……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。

二、超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。三、超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。四、超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。……」平均地權條例第十四條規定：「規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」第十五條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左……」第十六條規定：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一

百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」第十七條規定：「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」土地稅減免規則第十二條規定：「因山崩、地陷、流失、沙壓等環境限制及技術上無法使用之土地，或在墾荒過程中之土地，地價稅或田賦全免。」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。」

三、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人自始主張○○社區重建應由臺北市政府監督，由○○公司負責，原地原樣恢復舊觀，以減少糾紛，早日完成。但少數受災戶主張成立管理委員會負責重建，果然不出所料，爭吵不斷，拖延迄今，已近六年，雖然目前該社區已進行重建工程，訴願人等六、七戶並不在內，但土地已被強制蓋屋。
- （二）該○○社區委員會又向法院提起訴訟，請求法院判決照該管理委員會所定造價贖回房屋，否則拍賣土地。吾等升斗小民，月入有限，年事已高，不堪長期分期付款。拍賣土地又造成所得金額不足購買房屋，目前又負擔訴訟費用，綿長官司，何時終結？據以上事實及理由，訴願人仍處於無屋狀況，人為疏忽與少數人居心操控建屋，已造成訴願人二度傷害。而中正分處恢復課徵土地稅無異雪上加霜，誠有不當，爰提起訴願。

四、卷查訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號應有部分面積為三十五·八八平方公尺土地，坐落該土地上之建物係屬本市中正區○○路○○巷至○○巷○○社區，前因地盤受損無法使用，由○○社區受災戶自救會（臺北市中正區）申請減免地價稅，經原處分機關中正分處以八十四年八月十日北市稽中正乙字第二一五八一號函核准自八十四年起免徵地價稅在案，嗣經○○社區管理委員會以該委員會為起造人就系爭土地向本府工務局申請建築，經本府工務局於八十九年一月七日核發八九建字第 xxx 號建造執照，原處分機關中正分處審認系爭土地已有供建築使用之情事發生，其地價稅減免原因業已消滅，遂以九十年九月二十一日北市稽中正乙字第九〇九〇五五五三一九號書函通知訴願人系爭土地應自九十年期起改按一般用地稅率恢復課稅，此有系爭土地建造執照影本附卷可稽，洵屬有據。

五、至訴願人主張土地被強制蓋屋並無使用云云，經查○○社區管理委員會就系爭土地業已領得本府工務局核發之八九建字第 xxx 號建造執照，並為實際建築之事實，為訴願人所不否認，職是，系爭土地原以地盤受損無法使用之減免地價稅事由即已消滅，系爭土地既屬已規定地價之土地，原處分機關中正分處審認本件系爭土地地價稅減免原因消滅，乃以書函通知訴願人自九十年期起適用一般用地稅率恢復課徵地價稅之處分，揆諸首揭

規定，並無不合，應予維持。

六、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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

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 三 月 六 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

執行秘書 王曼萍 代行

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。