

訴 願 人 財團法人〇〇所

代 表 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關大安分處九十年十二月二十四日北市稽大安乙第九〇九一一六三八〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，原經原處分機關大安分處核准免徵地價稅在案。嗣本府工務局於九十年七月三十一日核發九〇建字第 XXX 號建造執照，建築地點為本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷，地號為〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇及〇〇等四筆土地，復於九十年十二月十九日就上開地號土地核發九〇拆字第 XXXXX 號拆除執照。經原處分機關大安分處審認上開〇〇地號之土地因已核發建造執照，原核定之減免原因消滅，乃以九十年十二月二十四日北市稽大安乙第九〇九一一六三八〇〇號函知訴願人略以：「主旨：貴所所有〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，因九十年核發建照（造）執照（建照號碼： XXX 號），致原核定適用減免之原因消滅，應自九十一年期起恢復課稅，嗣後如再適用特別稅率課稅，應另行申請，……」訴願人不服，於九十一年一月二十三日向本府提起訴願，五月二十九日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，仍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。」

土地稅減免規則第八條第一項第九款規定：「私有土地減免地價稅或田賦之標準如左.. 九、有益於社會風俗教化之宗教團體，經辦妥財團法人或寺廟登記，其專供公開傳教佈道之教堂、經內政部核准設立之宗教教義研究機構、寺廟用地及紀念先賢先烈之館堂祠廟用地，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；..... 減免原因消滅，自次年（期）恢復徵收。」

財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「主旨：關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅，應如何認定乙案，……獲得會商結論如下……三、地上房屋拆除改建時…… 上項土地如在新建房屋已核發使用執照移轉者，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用特別稅率及一般稅率計課土地增值稅。」八十年十一月二十七日臺財稅第八〇〇七五七三〇四號函釋：「主旨：辦妥財團法人或寺廟登記之宗教團體所取得為興建寺廟、教堂等之用地，在興建前如何適用土地稅減免規則第八條第一項第九款規定免徵地價稅一案，復如說明二，……說明……二、辦妥財團法人或寺廟登記之宗教團體所取得為興建寺廟、教堂等之用地，在興建前申請依土地稅減免規則第八條第一項第九款規定免徵地價稅，應依左列規定辦理： 由土地所有權人或典權人檢附寺廟或教堂興建計畫書及建築管理機關核發之建造執照影本，依土地稅減免規則第二十二條規定，向土地所在地主管稽徵機關申請，並依同規則第二十四條規定核定減免。……」

八十九年四月十三日臺財稅第〇八九〇四五三〇二六號函釋：「……財團法人〇〇會所有坐落貴市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號土地，原依土地稅減免規則第八條第一項第九款規定核准免徵地價稅，嗣該會將地上建物拆除與〇〇公司合作興建房屋，並於改建完成後，以部分土地作價與建方交換建物，其由建方取得土地持分部分，因將來非供教會使用，於改建期間應不得免徵地價稅；至依合建契約規定於改建後由該會分屋使用部分，其拆除改建期間地價稅准予參照本部八十年十一月二十七日台財稅第八〇〇七五七三〇四號函規定辦理。」

三、本件訴願理由略謂：

訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號之地上建物雖已申請改建，惟尚未拆除現仍在使用中；且拆除後之新建物仍作為聚會使用，符合免稅之要件，請求准予免稅。

四、卷查訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（持分比率：二分之一），原係供教會聚會使用，經原處分機關大安分處核准免徵地價稅在案。嗣因欲拆除改建，經本府工務局於九十年七月三十一日核發九〇建字第 XXX 號建造執照，建築地點為本市〇〇路〇〇段〇〇巷，地號為〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇及〇〇等四筆土地，復於九十年十二月十九日核發九〇拆字第 XXXXX 號拆除執照，核准拆除地上建物。此有系爭〇〇地號土地之土地稅主檔電腦查詢作業畫面、本府工務局核發之九〇建字第 XXX 號建造執照及九〇拆字第 XXXXX 號拆除執照等影本附卷可稽。原處分機關以系爭土地原核定之減免原因消滅，應自九十一年期起恢復課徵地價稅，尚非無據。

五、惟查依前揭財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋之意旨，地上房屋拆除改建時，新建房屋尚未領到使用執照前，如在新建房屋已核發使用執照移轉者，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用特別稅率及一般稅率計課土地增值

稅。本件訴願人將系爭地上建物拆除改建，雖尚未領得使用執照者，惟訴願人既主張拆除後之新建物仍作為聚會使用，依前揭財政部八十九年四月十三日臺財稅第0八九〇四五三〇二六號函釋之意旨，若系爭地上建物依其合建契約規定於改建後由訴願人分屋使用，則其使用部分於拆除改建期間地價稅應得參照財政部八十年十一月二十七日台財稅第八〇〇七五七三〇四號函釋予以減免。原處分機關大安分處逕以系爭土地原核定之減免原因消滅，並未就訴願人與起造人間有無合建契約，及改建後分屋使用之約定等情形詳為查證，尚嫌率斷。訴願人執此指摘，非無理由。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

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 曾忠己
委員 劉興源

中華民國 九十一 年 六 月 十四 日市長 馬英九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行