

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

右訴願人因九十年地價稅事件，不服原處分機關九十二年三月二十六日北市稽法甲字第九0六六六七六000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九十年期地價稅額計新臺幣（以下同）二七三、八六四元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十二年三月二十六日北市稽法甲字第九0六六六七六000號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十二年四月一日送達。訴願人仍不服，於九十二年四月二十九日向本府提起訴願，五月二十二日補具訴願理由，六月十六日補充訴願資料，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。」

九十年八月二十四日臺財稅字第0九00四五五0四0號令：「土地稅法第二十二條（平均地權條例第二十二條）第二項所稱『自耕農地』之認定，應以土地所有權人為自然人，並由其切結自行耕作即可，不再以土地所有權人具備農民身分為要件。本部八十三年十月二十八日臺財稅第八三一六一七四八九號函、八十七年十月七日臺財稅第八七一

九六八二六八號函及八十八年三月二十九日臺財稅第八八〇一八四四六六號函停止適用。
。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 系爭土地自訴願人取得後即課徵田賦有案，嗣因原處分機關依市府都市發展局通報之公共設施完竣清冊，自八十五年起改課地價稅；惟依該局八十九年八月二十五日北市都五字第八九二一九七七五〇〇號函，迄今尚屬公共設施未完竣地區，原處分機關改課地價稅之依據顯有不當。
- (二) 系爭土地目前仍作農業使用，依市府建設局於九十年十一月二十八日會勘紀錄結果欄亦請稅捐機關依往年度課徵田賦，惟原處分機關置之不理。
- (三) 依市府工務局建築管理處九十年十一月十二日北市工建照字第九〇六九九一一三〇〇號函，系爭土地非經畸零地調處程序，依法不得單獨申請建築，且鄰地之國有土地管理機關財政部國有財產局臺灣北區辦事處亦不派員與會。因共同開發基地面積未達二萬平方公尺，在未經協調處理完成前，系爭土地面積僅一、四七三．〇八平方公尺，仍為依法不能申請建築，豈能改課地價稅。本案關於土地稅法第二十二條第二項規定之適用，有欠週延。在市府都市發展局、工務局等有關機關協調處理未獲結果前，應暫緩改課地價稅。請求撤銷原處分及行政救濟期間內暫緩強制執行。

三、按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。卷查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〇〇〇略以：「……二、有關查詢臺北市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號等二筆土地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』（臺北市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〇〇〇略以：「主旨：有關市民〇〇〇先生陳情本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇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』（臺北市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；惟依前揭財政部九十年八月二十四日臺財稅字第〇九〇〇四五五〇四〇號令，前述條文所稱「自耕農地」之認定，應以土地所有權人為自然人，並由其切結自行耕作。本件訴願人為公司組織之法人，並非自然人，無從切結自行耕作，核與課徵田賦之要件不符。是訴願人主張系爭土地迄今尚屬公共設施未完竣地區，仍作農業使用，原處分機關改課地價稅之依據

顯有不當乙節，顯屬誤解法令，尚難採據。

- 四、至訴願人所稱因共同開發基地面積未達二萬平方公尺，在未經協調處理完成前，系爭土地面積僅一、四七三·〇八平方公尺，仍為依法不能申請建築，及在市府都市發展局、工務局等有關機關協調處理未獲結果前，應暫緩改課地價稅等節。經查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』（臺北市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。」並未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。另查據財政部九十一年九月二十五日臺財稅字第〇九一〇四五五三〇三號函復本府財政局略以：「主旨：有關〇〇股份有限公司為所有貴市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號土地，陳情課徵田賦一案……說明：……三、另來函所稱旨揭土地面積合計僅一四七三·八〇平方公尺，占其座落山坡地範圍之小部分，需與範圍內其他土地整體開發建築，且未鄰接建築線，該地周圍大部分為國有土地無法整體開發使用，實質上該土地係屬不能建築乙節。查據所附 貴市政府工務局建築管理處九十一年一月二十五日北市工建照字第〇九一六一〇九一四〇〇號函略以：『按都市計畫土地使用分區「第二種住宅區」，依法係屬可申請建築地區，旨揭地號土地，係因基地規模未符「臺北市山坡地開發建築要點」應整體開發，其面積應在二〇〇〇〇平方公尺之規定，無法單獨建築，應依「臺北市畸零地使用規則」規定，踐行調處程序協議合併使用，或經由本府畸零地調處委員會決議准予單獨建築，要非稱旨揭地號土地屬不能建築基地。……』依上函所敘，旨揭地號土地非屬依法不能建築之土地自明。四、有關〇〇股份有限公司就系爭土地課徵八十五年及八十六年地價稅事件，提起行政救濟，既經最高行政法院以九十年度判字第一二一〇號判決駁回在案，就同一系爭土地其他年期地價稅之申請改課田賦事件，仍請本於職權參據上述最高行政法院判決

及相關規定辦理。」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。是訴願人前述主張，亦難憑採。

五、另訴願人請求暫緩原處分之強制執行乙節，前經本府訴願審議委員會以九十二年五月二十七日北市訴（丁）字第0九二三0三六五五二0號函請原處分機關查明後依職權卓處逕復，嗣經原處分機關士林分處以九十二年五月二十七日北市稽士林甲字第0九二六0六二四五00號函復訴願人，並副知本府訴願審議委員會略以：「主旨：有關貴公司訴願請求二暫緩強制執行九十年地價稅乙節，核無訴願法第九十三條第二項規定之適用，礙難照辦.....」在案。從而，原處分機關士林分處核定按一般用地稅率課徵系爭土地九十年期地價稅額計二七三、八六四元，及原處分機關復查決定予以駁回，揆諸首揭規定及函、令釋意旨，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規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 七 月 十 六 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

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。

（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）