

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十一年地價稅事件，不服原處分機關九十二年三月十三日北市稽法乙字第0九一六七六五四九00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

緣訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○之○○地號持分土地，原課徵田賦，嗣經本府地政處以九十年五月一日北市地二字第90二一0七二一00號函通報原處分機關，系爭土地業經劃定為八十九年公共設施完竣地區。原處分機關北投分處乃以九十年六月二十一日北市稽北投乙字第90九0二一三三00號書函通知訴願人，系爭土地自九十年期起改按一般用地稅率核課地價稅。嗣原處分機關大安分處乃依法按一般用地稅率向訴願人課徵九十一年期地價稅，稅額計新臺幣一一六、0四四元。訴願人不服，向原處分機關申請復查，經原處分機關以九十二年三月十三日北市稽法乙字第0九一六七六五四九00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十二年三月二十五日送達，訴願人猶表不服，於九十二年四月二十四日向本府提起訴願，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。」第十六條第一項前段規定：「地價稅基本稅率為千分之十。」第二十二條第一項第二款、第三款規定：「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。三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。」

平均地權條例第二十二條第一項第二款、第三款規定：「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。三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。」

財政部八十二年十二月十六日臺財稅第八二0五七0九0一號函釋：「主旨：貴市○○地號等不能單獨申請建築之畸零地.....應無土地稅法第二十二條第一項第四款課徵田賦規定之適用。說明：二、本案經函准法務部八十二年十一月二十三日法八二律決二四七二三號函略以：『按畸零地與鄰接土地合併達到最小基地面積標準者即可建築，為促

進土地之有效利用，如該畸零地已屬公共設施完竣地區，應不適用平均地權條例第二十二條第一項第三款之規定，內政部六十六年十二月二十八日臺內地字第七五六七六三號業已釋示在案，亦即該地不得視為【限制建築之土地】而徵收田賦。從而，如就建築法第四十四條規定之反面解釋及內政部上開函釋，適用【舉輕以明重】之原則，則本案公共設施完竣地區之土地，在與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度者，即可建築，似非屬土地稅法第二十二條第一項第四款或平均地權條例第二十二條第一項第四款規定所稱【依法不能建築】之都市土地而徵收田賦。』」

- 二、本件訴願理由略以：「依法限制建築」應由權責機關認定，系爭土地已經權責機關臺北市政府都市發展局二度認定系爭土地為「依法限制建築」。詎料，原處分機關二度不遵守權責機關之認定，亦未提出任何新事證，即一再要求權責機關重新認定。原處分機關之復查決定漏而未提有利於訴願人之臺北市政府都市發展局九十一年一月二十八日及二月二十二日函之說明，亦未說明不採之理由，顯有違背法令。系爭土地受限於都市計畫細部計畫要求應共同整體合併建築，除每戶有一停車位外，必須另興建兩百個停車位之限制，而細部計畫中規定應整體共同建築之其他土地，目前均建有地上建物高價出租予第三人或自行營商獲利頗豐，根本不可能與系爭土地「共同整體合併建築」。
- 三、卷查訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○之○○地號持分土地，原課徵田賦，嗣經本府地政處以九十年五月一日北市地二字第九〇二一〇七二一〇〇號函通報原處分機關，系爭土地業經劃定為八十九年公共設施完竣地區，原處分機關大安分處乃據以按一般用地稅率向訴願人發單課徵九十一年地價稅。按依前揭土地稅法之規定，系爭土地既已劃定為公共設施完竣地區，依法自應改課地價稅，原處分機關據以核課之處分，洵屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭土地受限於都市計畫要求應共同整體合併建築屬限制建築之土地，依法應課徵田賦乙節，查本府都市發展局會同原處分機關、本府法規委員會、財政局、地政處、工務局建築管理處等單位於九十一年八月一日召開「研商本市北投區○○段○○小段○○之○○地號是否為土地稅法（第）二十二條及平均地權條例第二十二條第一項第三款規定『依法限制建築』地區疑義」會議，其會議結論略以：「1. 本案經與會各單位就建管、地政、都市計畫、法令及相關函釋規定等各層面深入檢討，北投區○○段○○小段○○之○○地號土地，其都市計畫規定『應共同整體興建建築物，除須每戶一個停車空間外，另須興建二百個停車位，供公共停車使用，否則應不予核發建築執照』應屬建築開發條件，且就內政部八十九年一月二十一日台（八九）內地字第八九六八二四〇號函（略以）『所稱【依法限制建築，仍作農業用地使用者】係指依法發布都市計畫範圍內土地，屬建築用地，惟依法令規定，在特定期間內暫時性禁止其作建築使用，且仍作農業使用者。』規定，本案亦不符合限制建築之定義，故本案土地非屬土地稅

法（第）二十二條及平均地權條例第二十二條第一項第三款規定『依法限制建築』地區。……」本府都市發展局乃作成會議結論函知原處分機關。是本案系爭土地係屬設定建築開發條件之土地，非屬依法限制建築之土地自明。又前揭財政部八十二年十二月十六日臺財稅第八二〇五七〇九〇一號函釋之精神，係闡述公共設施完竣地區之土地，雖設定條件不能單獨建築，然在條件符合時，即可建築，該土地自不得依法徵收田賦。本案系爭土地按上開會議結論及財政部函釋，應屬公共設施完竣用地且於設定之建築條件符合時，即得建築，非於特定期間內暫時性禁止其作建築使用之土地，自不得適用土地稅法第二十二條第一項第三款及平均地權條例第二十二條第一項第三款規定徵收田賦，訴願主張顯屬誤解。

五、至訴願人主張原處分機關不採有利於訴願人之本府都市發展局九十一年一月二十八日北市都二字第〇九一三〇一〇一四〇〇號函及九十一年二月二十二日北市都二字第〇九一三〇三四五六〇〇號函說明乙節，經核上開二函之內容，雖說明系爭土地屬附開發條件不得單獨建築之土地，惟本府都市發展局為釐清確認本案系爭土地究係是否為土地稅法第二十二條第一項第三款及平均地權條例第二十二條第一項第三款規定之「依法限制建築」土地，業已召開上開研商會議並獲致結論，要非如訴願主張所指陳，訴願人顯係誤解。從而，原處分機關大安分處發單課徵訴願人九十一年期地價稅，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。

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 陳敏
委員 薛明玲
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三十日市長馬英九

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）

