

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅及土地增值稅事件，不服原處分機關文山分處九十三年一月二十九日北市稽文山甲字第0九三六00五四八00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分關於地價稅部分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分；其餘訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○（面積：二〇〇·七四平方公尺，地目：田）、○○（面積：二五〇·九七平方公尺，地目：旱）地號等二筆土地，經原處分機關文山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地價稅在案。訴願人就上開土地，於九十二年十月三十日向原處分機關文山分處申請比照一般田、旱地徵收田賦，經該分處函請本府都市發展局查復結果，系爭土地為「山限區範圍內」，仍屬「公共設施未完竣地區」；嗣文山分處於九十二年十二月四日派員會同本府建設局及本市古亭地政事務所會勘認定，系爭土地符合農業使用。訴願人復於九十三年一月二日、一月六日向財政部賦稅署查詢上開土地之歷年地價稅額，經該署分別以九十三年一月九日臺稅三發字第0九三0四00三四四號函及九十三年一月十三日臺稅三發字第0九三0四00五五三號函移由原處分機關文山分處查明處理，經文山分處以九十三年一月三十日北市稽文山甲字第0九三九00一五二00號函請訴願人，於文到十日內檢附自行耕作切結書以憑辦理在案。
- 二、訴願人復於九十三年一月二十八日，以系爭土地無建築線不能建築為由，向原處分機關文山分處請求免徵地價稅及土地增值稅，經該分處審認系爭土地仍可與鄰近土地合併使用，並無限制不能使用之事由，仍應課徵地價稅，以及土地增值稅之徵免應於土地所有權移轉時提出，乃以九十三年一月二十九日北市稽文山甲字第0九三六00五四八

00號函否准所請。訴願人不服，於九十三年二月三日向本府提起訴願，二月九日補正訴願程序，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之處分，合先敘明。
- 二、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。……」第十五條第一項規定：「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。」第二十二條第一項及第二項規定：「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。三、依法限制建築，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。」第二十八條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。……」同法施行細則第二十一條第二項規定：「本法第二十二條第一項但書規定都市土地農業區、保護區、公共設施尚未完竣地區、依法限制建築地區、依法不能建築地區及公共設施保留地限作或仍作農業用地使用者，指上開地區內之左列土地。一、土地登記簿上所載為田、旱、林、養、牧、原、池、鹽、水、溜、溝十一種地目之土地。……」第二十四條第二款規定：「徵收田賦之土地，由直轄市或縣（市）政府依左列規定辦理。……二、第二十一條第二項第一款之土地，由工務機關將其地區範圍圖，移送地政機關及農業主管機關。地政機關應按土地登記簿上所載之地目，編造清冊，移送主管稽徵機關。」第二十五條規定：「第二十一條第二項都市土地農業區、保護區、公共設施尚未完竣地區、依法限制建築地區、依法不能建築地區及公共設施保留地等之地區範圍，如有變動，工務（建設）機關應於每年二月底前，將變動地區範圍送地政機關及農業主管機關。地政機關或農業主管機關對前項變動地區內應行改課地價稅之土地，應於每年五月底前列冊移送主管稽徵機關。」第二十六條第一項規定：「依本法第二十二條規定課徵田賦之土地，主管稽徵機關應依地政機關及農業

主管機關編送之土地清冊分別建立土地卡（或賦籍卡）及賦籍冊按段歸戶課徵。」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0900四五五040號令釋：「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台財稅第八三一六一七四八九號函、八十七年十月七日台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台財稅第八八0一八四四六六號函停止適用。」

三、本件訴願理由略謂：

稅單所載面積四五·七一平方公尺，並無「合併」字句，與實情不符。若一塊農地同時鄰近自用住宅用地、工業用地及公共設施用地，稅捐稽徵機關應如何核課地價稅？請求原處分機關查告系爭土地五十九年至八十五年之地價稅額。又原處分機關以系爭土地可以建築，與事實不符，土地增值稅亦應免徵。

四、原處分關於地價稅部分：

- (一) 卷查訴願人所有系爭土地，經原處分機關文山分處核定按一般用地稅率課徵地價稅在案。訴願人於九十二年十月三十日，向原處分機關文山分處申請比照一般田、旱地徵收田賦，經該分處以九十二年十一月四日北市稽文山甲字第092六一一六六0一0號函請本府都市發展局查復，經該局以九十二年十一月十三日北市都二字第092三二九一九二00號函復文山分處略以：「主旨：查復本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地是否為『山限區』及公共設施是否完竣一案……說明……二、旨揭地號土地為『山限區範圍內』，至今仍屬『公共設施未完竣地區』。」嗣文山分處於九十二年十二月四日派員會同本府建設局及本市古亭地政事務所現場會勘結果：「上開土地上種植芹菜、橘子樹、茼蒿及竹林等作物，皆符合農業使用。」此有原處分機關檢送系爭土地之會勘紀錄表影本附卷可稽。
- (二) 復按訴願人復於九十三年一月二十八日，以系爭土地無建築線不能建築為由，向原處分機關文山分處請求免徵地價稅，經查依前揭財

政部六十五年十月三十日臺財稅第三七二七八號函釋，土地雖未臨建築線，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。文山分處就系爭土地是否屬依法限制建築或依法不能建築用地，前以九十二年十二月十六日北市稽文山甲字第0九二九0四三四000號函請本府都市發展局查復，經該局以九十二年十二月二十六日北市都二字第0九二三三三七六三00號函復文山分處略以：「主旨：有關貴（分）處函詢本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地是否屬土地稅法第二十二條第一項第三款所稱依法限制建築或同條項第四款所稱依法不能建築規定之土地案……說明……二、旨揭地號土地於民國七十一年二月八日公告『修訂木柵區博嘉附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案』內，劃設為第二種住宅區，其開發建築應依『臺北市山坡地開發建築要點』規定辦理整體開發……」是依前開函復內容觀之，系爭土地既得依「臺北市山坡地開發建築要點」規定辦理整體開發，即非屬「依法不能建築」之土地。是原處分機關文山分處以系爭土地仍可與鄰近土地合併使用，並無限制不能使用之事由，仍應課徵地價稅，而予否准，尚非無據。

- (三) 惟查依前揭本府都市發展局九十二年十二月二十六日北市都二字第0九二三三三七六三00號函之說明三略以：「經查依『臺北市山坡地開發建築要點』第四點規定，『開發區域內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持必要設施外，不得作為建築使用，也不得計入（建築基地面積檢討）建蔽率與容積率。』該規定已對基地之使用作限制，故該要點適用地區平均坡度超過百分之三十者應屬平均地權條例第二十二條第一項第四款所稱『依法不能建築』。至於旨揭土地是否屬於平均坡度超過百分之三十之『依法不能建築之土地』，應由申請人依前開要點檢討後送交貴（分）處，再由貴（分）處函請相關單位依權責配合辦理。」又依卷附本府工務局建築管理處九十二年十二月三十日北市工建照字第0九二七00八一二00號函復原處分機關文山分處略以：「主旨：有關函查本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地是否屬依法不能建築之土地乙案……說明……：二、請貴處依本局九十一年三月七日北市工建字第0九一五二四六八000號函（如附件）說明二辦理，俾利本處配合辦理。」及本府工務局九十一年三月七日北市工建

字第0九一五二四六八000號函略以：「主旨：為貴局（財政局）函囑辦理有關山坡地基地面積在三000平方公尺以下之土地，申請依平均地權條例第二十二條第一項第三、四款規定徵收田賦，其『坡度計算』及『依法限制建築』或『依法不能建築』之認定，俾以辦理稅捐核課事宜……說明……二、有關山坡地基地面積在三000平方公尺以下，擬依建築技術規則及臺北市山坡地開發建築要點規定檢討平均坡度，以申請適用平均地權條例第二十二條規定『依法不能建築』或『依法限制建築』之認定案件，本局配合並建議按左列方式辦理：（一）此類案件旨為辦理稅捐核課減免事宜，建請仍由稅捐稽徵機關收辦主政，其中就申請土地其『坡度計算』認定部分會由本局建築管理處配合協查是否合於『依法限制建築』或『依法不能建築』規定。……」則系爭土地是否屬土地稅法第二十二條第一項第四款所稱「依法不能建築」之土地，不無疑義？遍觀全卷，並無原處分機關會同本府工務局建築管理處協查之相關資料可供查核。本件原處分機關逕以系爭土地仍可與鄰近土地合併使用，並無限制不能使用之事由，並未就上開質疑事項詳為查證，尚嫌率斷。從而，應將原處分關於地價稅部分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

五、原處分關於土地增值稅部分：

經查訴願人於九十三年一月二十八日，以系爭土地無建築線不能建築為由，同時向原處分機關文山分處請求免徵土地增值稅，經該分處以系爭土地增值稅之徵免，應於土地所有權移轉時提出而予否准。至訴願主張原處分機關以系爭土地可以建築，與事實不符云云，查依前揭土地稅法第二十八條規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。本件訴願人既未能舉證系爭土地確有所有權移轉及申報移轉現值等事實，自無從計算其土地漲價總數額，亦不得預行請求土地增值稅之減免。前述主張，尚難採據。從而，原處分機關文山分處就訴願人請求免徵土地增值稅部分予以否准，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願部分為有理由，部分為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項及第八十一條規定，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 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 五 月 二 十 六 日
市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對訴願駁回部分之決定不服者，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）