

臺北市政府 94.02.24. 府訴字第 0 九三二五八六九六 0 0 號訴願決定書

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

訴願人因 92 年地價稅事件，不服原處分機關 93 年 7 月 12 日北市稽法甲字第 09361608900

號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○、○○地號土地（地上建物門牌：本市松山區○○○路○○段○○號），原經原處分機關松山分處核定按一般用地稅率核課 92 年期地價稅共計新臺幣（以下同）16,483,387 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關松山分處重新審查後認系爭土地地上建物即本府工務局核發之 72 使字第 xxxx 號使用執照核准使用建築物（門牌號為本市松山區○○○路○○段○○號）確有供公眾通行之騎樓走廊地，系爭土地部分面積符合土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定，乃按系爭建築物所有權狀所載騎樓面積（718.75 平方公尺）所占土地面積減徵五分之一地價稅（即系爭土地○○地號部分減徵 129.15 平方公尺，○○地號部分減徵 14.60 平方公尺），重行核課系爭土地 92 年期地價稅共計 16,014,368 元，並以 93 年 3 月 9 日北市稽松山甲字第 09390036600 號函通知訴願人略以：「
...

…說明……二、經查貴公司所有本市松山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地申請騎樓用地減免案，經本分處查核，該地號土地係供公眾通行之騎樓走廊用地且尚未發現有營業情形，准予辦理騎樓用地減免……。」同函並檢附 92 年地價稅繳款書。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 93 年 7 月 12 日北市稽法甲字第 09361608900 號復查決定：「復查駁回。

」訴願人猶表不服，於 93 年 8 月 11 日向本府提起訴願，同年 11 月 1 日補具訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第 15 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 16 條第 1 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 5 倍者，就其超過部分課徵千分之十五。二、超過累進起點地價 5 倍至 10 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 10 倍至 15 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 15 倍至 20 倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。……」

土地稅減免規則第 9 條規定：「無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之空地部分，不予免徵。」第 10 條第 1 項規定：「供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅。……四、地上有建築改良物 4 層以上者，減徵五分之一。」第 24 條第 1 項規定：「合於第 7 條至第 17 條規定申請減免地價稅或田賦者，應於每

年

(期)開徵 40 日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年(期)起減免……」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 按行政機關就任何符合租稅義務構成要件或租稅義務減免要件之事實，皆應依法確實加以查核，並依實際上或實質的內容來認列，不得僅憑片面或臆測之詞而為租稅核課之處分，即所謂「核實課稅原則」。然原處分機關或其所屬松山分處於地價稅核課之初或復查程序中，係以臺北市地籍地價地籍圖上所載系爭土地之地上建築物 1 樓全部騎樓面積 718.75 平方公尺，作為減免地價稅之依據，其餘訴願人主張為騎樓走廊地部分，均以屬於建築房屋應保留之法定空地，故無減免地價稅規定之適用，顯已違背核實課稅原則。
- (二) 訴願人所有系爭土地合於「供公眾通行之騎樓走廊地」之要件者計有下述 5 部分：
 1. 甲部分(區分為甲-1 及甲-2)：位於系爭土地中沿○○○路之土地，部分為無改良建築物之騎樓走廊地(即甲-1)，應免徵地價稅；部分為地上有建築改良物 4 層樓以上(即甲-2)，應減徵五分之一地價稅。
 2. 乙部分：位於沿前述甲部分轉彎至○○○路之圓弧形面積，與甲部分同為供公共通行之騎樓走廊地，地上有建築改良物 4 層樓以上，應減徵五分之一地價稅。
 3. 丙部分：位於系爭土地○○○路轉彎至○○○路之區域，為無地上建築改良物之騎樓走廊地，應免徵地價稅。
 4. 丁部分：位於系爭土地中○○地號鄰近○○○路，為○○入口，乃與丙部分相連結之騎樓走廊地，地上有建築改良物 4 層樓以上，應減徵五分之一地價稅。
 5. 戊部分：○○百貨與○○大飯店間之空地，乃○○地號上供公眾通行之騎樓走廊地

，其上無建築改良物，應免徵地價稅。

(三) 另查系爭土地中無償供公共使用之私有土地部分為甲-1、丙及戊部分，此部分空地實際上之用途為供公眾通行之私有土地，甚為明確，即便原處分機關未將之認定為土地稅減免規則第 10 條「供公共通行之騎樓地」，亦應依據同規則第 9 條規定「無償供公共使用之私有土地」，為免徵地價稅之認定。

三、按地價稅係以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。又前述所謂地價總額，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，此為土地稅法第 15 條所明定。本件原處分機關松山分處係依該規定原將訴願人所有系爭土地，按訴願人依法定程序辦理重新規定地價經核列歸戶冊之地價總額，並按一般用地稅率計徵 92 年期地價稅，共計 16,483,387 元，嗣經訴願人申請復查後，原處分機關松山分處派員實地勘查發現系爭建築物所屬騎樓確供公眾通行使用，尚未有營業情形，此有現場採證照片 8 幀附卷可稽，原處分機關松山分處乃核認系爭土地部分面積符合土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定，乃按系爭建築物所有權狀所載騎樓面積（718.75 平方公尺）所占土地面積減徵五分之一地價稅，重行核課系爭土地 92 年期地價稅共計 16,014,368 元，自屬有據。

四、至訴願理由主張原處分機關僅以臺北市地籍地價地籍圖上所載系爭建築物○○樓全部騎樓面積 718.75 平方公尺，作為減免地價稅之依據，然系爭土地部分面積係屬供公共通行之騎樓走廊地應予免稅或減徵地價稅乙節。按土地登記規則第 79 條第 1 項規定，申請建物所有權第 1 次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。經查系爭土地均係本府工務局核發之 72 使字第 XXXX 號使用執照核准使用建築物之建築基地，該等土地均供該建築物使用。又查系爭建築物已於 72 年 5 月 9 日完成建物所有權第 1 次登記，訴願人固主張系爭土地供公共通行之騎樓走廊地面積超過原處分機關認定之 718.75 平方公尺，惟依前揭土地登記規則第 79 條第 1 項規定，建築物完成建物所有權第 1 次登記時，登記申請人即應檢附建物測量成果圖，地政機關亦須進行相關測量作業，原處分機關松山分處乃依據系爭建築物權狀上所載騎樓面積，並因其上有 4 層以上建築改良物，核定減徵該等面積土地五分之一地價稅，並無違誤。況訴願人亦未舉出系爭建築物測量成果圖或其他相關實證以證明系爭建築物實際所有騎樓之面積多於權狀上所載騎樓層之面積，僅空言主張系爭土地若干部分為供公眾通行之騎樓走廊地云云，自難採據。

五、另訴願理由主張系爭土地部分面積屬無償供公共使用之私有土地，合於土地稅減免規則第 9 條前段規定情形，亦當享有免稅之優惠等語。按建築法第 11 條第 1 項規定，建築基地為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。換言之，建築基地即係供該建築物使用，包含建築物本身所占地面（含騎樓地）及法定空地，建築基地扣除建築物本

身使用之面積（含騎樓地）後即為該建築物之法定空地。經查系爭土地均係本府工務局核發之 72 使字第 XXXX 號使用執照核准使用建築物之建築基地已如前述，則依前揭土地稅減免規則第 9 條但書之規定，則不予免徵。次查原處分機關為確認訴願人主張系爭土地無償供公共使用之部分面積是否確為系爭建築物之法定空地，乃以 93 年 11 月 1 日北市稽法甲字第 09390603100 號函詢本府工務局建築管理處，經該處以 93 年 11 月 9 日北市工建照字第 09368501600 號函復略以：「主旨：有關函查本市松山區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地等是否係法定空地乙案……說明……二、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地……三、旨揭地號土地經本處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果如下：（如后點選註記）（一）旨揭土地係本局 72 使字第 XXXX 號使用執照（72 建字第 XXXX 號建

造

執照）之建築基地……。」是訴願理由雖主張系爭土地部分面積係無償供公共使用，惟該等面積之土地既係系爭建築物之建築基地，應屬系爭建築物之法定空地，自不得免徵地價稅。訴願理由此部分主張亦不足採。從而，原處分機關松山分處依首揭規定，核定系爭土地 92 年地價稅，原處分機關復查決定予以駁回，均無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
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
委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 2 月 24 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）

