

臺北市政府 95.05.03. 府訴字第 09574143000 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 94 年地價稅事件，不服原處分機關 95 年 1 月 18 日北市稽法乙字第 09462551200

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

緣訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地（面積：5,501 平方公尺，權利範圍：5000／10000），課稅面積計 2,750.5 平方公尺，94 年 1 月公告地價為每平方公尺新臺幣（以下同）245,000 元。經原處分機關信義分處按每平方公尺 196,000 元（即公告地價百分之八十），並核定其中部分面積 2,258.7 平方公尺按一般用地稅率，其餘面積 491.8 平方公尺按停車場特別用地稅率核課訴願人 94 年地價稅計 12,650,357 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 1 月 18 日北市稽法乙字第 09462551200 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 95 年 2 月 15 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 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未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：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。」

平均地權條例第 1 條規定：「平均地權之實施，依本條例之規定；本條例未規定者，適用土地法及其他有關法律之規定。」第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……」第 14 條規定：「規定地價後，每 3 年重新規定地

價 1 次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」第 15 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近 1 年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為 30 日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」第 16 條規定：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」第 17 條規定：「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」

土地法第 154 條規定：「土地所有權人對於標準地價認為規定不當時，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於標準地價公布後 30 日內，向該管直轄市或縣（市）政府提出異議。直轄市或縣（市）政府接受前項異議後，應即提交標準地價評議委員會評議之。」

二、本件訴願理由略以：

原處分機關信義分處係依土地法及平均地權條例等法令課徵地價稅，惟據信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表，系爭土地屬低使用密度之業務設施區，經濟使用價值遠不及其他高使用密度之一般商業區，則系爭土地課以較高之地價稅額，有違公平原則。又觀諸同地段內其他相鄰地號土地歷年公告地價調漲比例，各地號土地之調增率相近，差距不大，同地段之○○、○○、○○～○○地號土地大多僅維持調增百分之十六至百分之二十左右，系爭土地之調幅竟高達近百分之三十，致公告地價偏高，顯有不公。原處分機關逕按上開地價核課地價稅，並不合理，請求撤銷原處分。

三、卷查訴願人所有系爭土地，課稅面積計 2,750.5 平方公尺，94 年 1 月每平方公尺公告地價為 245,000 元，此有原處分機關檢送 94 年地價稅課稅明細查詢、本市信義區○○段○○小段公告現值、公告地價查詢畫面及土地使用分區詳列等資料附卷可稽。復查依前揭平均地權條例第 16 條、第 17 條等規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價；又已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。是原處分機關信義分處據以按系爭土地每平方公尺 196,000 元（即公告地價百分之八十），並核定其中部分面積 2,258.70 平方公尺按一般用地稅率，其餘面積 491.80 平方公尺按停車場特別用地稅率核課訴願人 94 年地價稅計 12,650,357 元，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地之公告地價偏高，調幅高達近百分之三十，地價稅額並不合理云云。查依首揭平均地權條例第 2 條及第 15 條規定，本市土地地價之規定，係由本府依據

分區調查最近 1 年之土地買賣價格或收益價格調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交本府地價評議委員會評議決定之，並非如訴願人所稱原處分機關得自行決定核課標準，則原處分機關僅得依上開規定，按公告地價或申報地價課徵地價稅，尚無從自行審酌或調整公告地價。又訴願人就系爭土地之公告地價如認為偏高或不當時，得依前揭土地法第 154 條規定，向本府提出異議，併予敘明。是訴願人前述主張，尚難採據。從而，原處分機關信義分處核定課徵訴願人系爭土地 94 年地價稅，及原處分機關復查決定駁回復查申請，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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
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
委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 5 月 3 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)