臺北市政府 95.09.06.　府訴字第 09584864300 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

訴願人因減免地價稅事件，不服原處分機關松山分處 95 年 5 月 24 日北市稽松山甲字第 09560529800 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、緣訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 16,485 平方公尺，地上建物門牌號碼為：本市松山區○○路○○段○○號　○○樓、○○樓、○○樓、地下○○樓至○○樓），前經訴願人向原處分機關松山分處申請系爭土地面積有 5,007.76 平方公尺部分為無償供公共使用、廣場用地及綠地，應減免地價稅，該分處嗣以 94 年 1 月 10 日北市稽松山甲字第 09490005400 號函請訴願人提供變更後之最新使用執照影本；並就訴願人於 94 年 1 月 31 日提示之相關資料向本府工務局函詢後，乃以 94 年 3 月 10 日北市稽松山甲字第 09460158900 號函復訴願人系爭土地部分屬騎樓走廊用地，依土地稅減免規則第 10 條規定准其面積 378.85 平方公尺自 94 年起至減免原因消滅止免徵地價稅，其餘部分為法定空地，依土地稅減免規則第 9 條但書規定，不予免徵。

二、嗣經原處分機關發現上開核准免徵地價稅之面積有誤，遂由原處分機關松山分處以 95 年 5 月 24 日北市稽松山甲字第 09560529800 號函更正減免面積為 126.34 平方公尺。訴願人不服，於 95 年 6 月 23 日向本府提起訴願，7 月 18 日補具訴願理由書，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所為之處分，合先敘明。

二、按土地稅法第 6 條規定：「為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業及合理之自用住宅等所使用之土地，及重劃、墾荒

、改良土地者，得予適當之減免；其減免標準及程序，由行政院定之。」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。」

平均地權條例第 25 條規定：「供國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，其地價稅或田賦得予適當之減免；減免標準與程序，由行政院定之。」

建築法第 11 條第 1 項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

建築技術規則建築設計施工編第 28 條規定：「商業區之法定騎樓或住宅區面臨 15 公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。」

土地稅減免規則第 1 條規定：「本規則依土地稅法第 6 條及平均地權條例第 25 條規定訂定之。」第 4 條規定：「本規則所稱供公共使用之土地，係指供公眾使用，不限定特定人使用之土地。」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。前項所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事。」

財政部 71 年 1 月 28 日臺財稅第 30562 號函釋：「土地稅減免規則第 10 條關於供公共通行之

騎樓走廊地減免地價稅，在實務上徵納雙方爭議甚多，茲為解決稽徵上之困擾，經本部邀請內政部等有關機關研商獲致結論如下：土地稅減免規則第 10 條有關供公共通行之騎樓走廊地減免地價稅，依下列原則處理：（一）平房屋宇前簷突出於騎樓走廊地者，仍依規定免徵地價稅。（二）在騎樓走廊上有 1 層建物者，其騎樓走廊地之地價稅減徵二分之一；有 2 層建物者，減徵三分之一；有 3 層建物者，減徵四分之一；有 4 層以上建物者，減徵五分之一。」

91 年 4 月 4 日臺財稅字第 0910452296 號令釋：「土地稅減免規則第 10 條第 1 項所稱『騎樓

走廊地』，係屬建築基地之一部分，其認定應以基地上有建築改良物為前提。未經建築之一般空地，無上開條項減免地價稅之適用。」

三、本件訴願理由略以：

原處分機關係以財政部 91 年 4 月 4 日臺財稅字第 0910452296 號令規定，核定系爭土地騎樓

面積中之 252.51 平方公尺無法免徵地價稅。惟查土地稅減免規則第 10 條係補充土地稅法第 6 條及平均地權條例第 25 條規定，前揭財政部 91 年 4 月 4 日臺財稅字第 0910452296 號令

，其內容係用以補充土地稅減免規則第 10 條之規定，基於法律優位原則，系爭土地騎樓面積是否得減免仍應回歸土地稅減免規則之要件，即符合「供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者應免徵地價稅」之要件，原處分機關即應依法准予減免。

四、卷查訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 16,485 平方公尺，地上建物門牌號碼為：本市松山區○○路○○段○○號○○樓、○○樓、○○樓、地下○○樓至○○樓），前經訴願人向原處分機關松山分處申請系爭土地面積有 5,007.76 平方公尺部分為無償供公共使用、廣場用地及綠地，應減免地價稅。經原處分機關松山分處審視系爭土地建築基地之 90 使字第 xxx 號使用執照，並以 94 年 2 月 15 日北市稽松山

甲字第 0940100100 號函詢本府工務局關於系爭使用執照中法定空地之面積，嗣經該局以 94 年 2 月 23 日北市工建字第 09430520000 號函復該使用執照之法定空地為 4,755.99 平方

公尺。原處分機關松山分處乃以依系爭建物使用執照上所載騎樓（土地）面積 884.22 平方公尺，然該建物中實設騎樓建物之面積僅有 631.71 平方公尺，依土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定，計算減徵地價稅面積為 126.34 平方公尺（631.71㎡×1/5＝126.34㎡ ）；另關於騎樓走廊地面積中之 252.51 平方公尺（884.22㎡－631.71㎡＝252.51㎡）部分，其地上並無建物，乃依土地稅減免規則第 10 條第 1 項規定，免徵地價稅，共計免徵地價稅之土地面積為 378.85 平方公尺（126.34＋252.51＝378.85），並以 94 年 3 月 10 日北市稽松山甲字第 09460158900 號函核定系爭土地屬騎樓走廊用地部分，依土地稅減免規則第 10 條規定，核准其面積 378.85 平方公尺自 94 年起至減免原因消滅止免徵地價稅，其餘部分為法定空地，依土地稅減免規則第 9 條但書規定，不予免徵。

五、嗣經原處分機關審視發現系爭建物之 87 建字第 xxx 號建造執照、90 使字第 xxx 號使用執照所載之騎樓面積與建物所有權狀所載之騎樓建物面積不同，遂以 95 年 3 月 10 日北市稽法甲字第 09560024230 號及第 09560024240 號等函詢本府工務局關於騎樓面積之差異原因，經本府工務局建築管理處（業於 95 年 8 月 1 日改隸本府都市發展局）以 95 年 4 月 13 日

北市工建施字第 09562988100 號函復略以：「主旨：有關查詢 90 使字第 xxx 號使照所載騎樓面積與建物權狀所載騎樓面積，差異原因乙節.....說明：.....二、有關前述使照來函所指 884.22 平方公尺為基地面積中之『騎樓地』面積，至於 631.71 平方公尺為實設騎樓面積，另關於建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地，建築技術規則建築

設計施工編第 28 條已明文規定。」原處分機關松山分處乃審認系爭土地中關於騎樓地面積中之 252.51 平方公尺部分，係屬無地上建築改良物之空地，且計入法定空地範圍內，故無法免徵地價稅；而實設騎樓建物所占系爭土地中關於騎樓地面積 631.71 平方公尺部分，其地上有建築改良物 11 層，依首揭土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定，得減徵

該騎樓地之地價稅五分之一，遂以 95 年 5 月 24 日北市稽松山甲字第 09560529800 號函復訴願人略以：「主旨：貴公司所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地，部分屬騎樓用地，依土地稅減免規則第 10 條規定自 95 年起更正減免面積為 126.34 平方公尺.....說明：.....二、本分處 94 年 3 月 10 日北市稽松山甲字第 09460158900 號函原核准旨揭地

號土地，符合騎樓用地減免面積 378.85 平方公尺有誤，應予更正。.....」此有本府工務局核發之 87 建字第 xxx 號建造執照、90 使字第 xxx 號使用執照及本市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統建物標示部查詢畫面等影本附卷可稽。

六、至訴願人主張核定系爭土地騎樓地面積中之 252.51 平方公尺部分，依首揭土地稅減免規則第 10 條第 1 項規定應減免地價稅乙節，按首揭土地稅減免規則第 10 條第 1 項規定及財政部 71 年 1 月 28 日臺財稅第 30562 號函釋意旨，應免徵地價稅之騎樓走廊地，除須供公共通行外，騎樓走廊地上必須無建築改良物。易言之，該騎樓走廊地所鄰接之建物為平房，其屋宇前簷突出於騎樓走廊地時，該騎樓走廊地始得免徵地價稅；倘若騎樓走廊地所鄰接之建物並非平房時，該騎樓走廊地上如無建築改良物時，依首揭建築技術規則建築設計施工編第 28 條第 2 項規定，該騎樓走廊地應屬建築基地退縮騎樓地未建築之部分，其性質為建造房屋應保留之法定空地，依首揭土地稅減免規則第 9 條但書規定，法定空地縱有無償供公共使用，亦無法免徵地價稅；此與騎樓走廊地上有建築改良物者，該騎樓建物所占騎樓走廊土地面積之性質係屬建築面積之一部分者不同。準此，本件系爭土地上騎樓建物所占之土地面積為 631.71 平方公尺，且騎樓走廊地上之建築改良物有 11 層，依首揭土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定，得減徵該騎樓走廊地之地價稅五分之一，而其餘之騎樓走廊地面積 252.51 平方公尺部分，其地上並無建築改良物，係屬法地空地，依上開規定，其地價稅不予免徵。是訴願主張，尚不足採。惟按首揭土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定，原處分機關松山分處應將系爭土地實設騎樓建物所占騎樓走廊地面積 631.71 平方公尺部分之地價稅，予以減徵五分之一，而該分處竟核定該騎樓走廊地面積 631.71 平方公尺之五分之一（即 126.34 平方公尺，631.71×1/5＝126.34 ）為免徵地價稅之面積，原處分機關松山分處所為上開免徵地價稅面積之核定雖有未洽，然該核定不影響系爭土地地價稅金額之計算，依訴願法第 79 條第 2 項規定：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，

原處分仍應予以維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 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　林世華

委員　陳石獅

委員　陳立夫

委員　陳媛英

中　華　民　國　95　年　9　月　6　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，得於本決定書送達之次日起 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）