

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 95 年地價稅事件，不服原處分機關 96 年 2 月 26 日北市稽法乙字第 09530448300 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

緣訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○地號及同區段○○小段○○之○○地號 2 筆土地，經原處分機關士林分處核定 95 年地價稅為新臺幣（以下同）244,016 元。訴願人對本市士林區○○段○○小段○○之○○地號土地核定地價稅額 235,520 元不服，於 95 年 10 月 27 日向原處分機關士林分處申請更正改課田賦，經該分處查證系爭土地使用分區為第貳種工業區，為公共設施完竣地區，並無土地稅法第 22 條規定之適用，遂以 95 年 11 月 1 日北市稽士林甲字第 09530040500 號函復否准所請，仍維持按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 96 年 2 月 26 日北市稽法乙字第 09530448300 號復查決定：「復查駁回。」復查決定書於 96 年 3 月 13 日送達，訴願人仍不服，於 96 年 4 月 12 日向本府提起訴願，5 月 28 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 22 條第 1 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。……」

平均地權條例第 22 條規定：「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。五、依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。前項第 2

款及第 3 款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。

……」

平均地權條例施行細則第 36 條規定：「本條例第 22 條第 1 項第 2 款所稱公共設施尚未完竣前，指道路、自來水、排水系統、電力等四項設施尚未完竣而言。前項道路以計畫道路能通行貨車為準；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；排水系統以能排水為準。公共設施完竣之範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之一半深度為準。但道路同側街廓之深度有顯著差異者或毗鄰地形特殊者，得視實際情形由直轄市或縣（市）政府劃定之。」

財政部 65 年 10 月 30 日臺財稅第 37278 號函釋：「本案納稅義務人○○○所有主旨有關土地，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。」

83 年 10 月 28 日臺財稅第 831617497 號函釋：「土地稅法第 22 條第 1 項第 3 款所稱依法限制建築及同條項第 4 款所稱依法不能建築土地之認定，尚非稽徵機關之權責，請洽有關權責機關辦理。」

內政部 93 年 4 月 10 日臺內地字第 0930069450 號令訂定「平均地權條例第 22 條有關依法限制建築、依法不能建築之界定作業原則」第 1 點規定：「依法限制建築，仍作農業用地使用者，指依法令規定有明確期間禁止其作建築使用仍作農業使用之土地。前項法令包括平均地權條例第 53 條及第 59 條、土地徵收條例第 37 條、農地重劃條例第 9 條、農村社區土地重劃條例第 8 條、都市更新條例第 24 條及 33 條、國民住宅條例第 10 條、獎勵民間參與交通建設條例第 17 條、促進民間參與公共建設法第 21 條、都市計畫法第 81 條、九二一震災重建暫行條例第 6 條及其他確有明文禁止建築使用之法條。」第 2 點規定：「依法不能建築，仍作農業用地使用者，指依法令規定無明確期間禁止其作建築使用，仍作農業用地使用之土地。前項法令包括都市計畫法第 17 條、建築法第 47 條、大眾捷運法第 45 條、公路法第 59 條、土壤及地下水污染整治法第 14 條及其他確有明文禁止建築使用之法條。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭土地自訴願人所有時起，一直為農業使用至今，但面臨現有巷道，依土地稅法及平均地權條例第 22 條第 1 項第 2 款及平均地權條例施行細則第 36 條規定，符合公共設施尚未完竣前仍作農業用

地使用之規定。且由臺北市政府都市發展局 95 年 11 月 21 日北市都測字第 09535729200 號函，亦可知系爭土地事實上為面臨 2 米既成巷道非屬計畫道路。另依行政院 62 年 5 月 4 日臺內字第 3934 號函，系爭土地所面臨之既成道路無法通行貨車，自應依實際情形認定改課田賦。

- (二) 參照內政部「臺內地字第 0930069450 號」令訂定「平均地權條例第 22 條有關依法限制建築、依法不能建築之界定作業原則」規定，系爭土地所在區域雖稱為「主要公共設施已照主要計畫興建完成」地區，但系爭土地面臨既成巷道依法並非都市計畫之計畫道路，無法指定建築線，此即土地稅法及平均地權條例第 22 條第 1 項第 4 款所稱之「依法不能建築」之土地。

三、卷查訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○之○○地號土地，地目為「旱」，土地使用分區為第貳種工業區。訴願人於 95 年 10 月 27 日以系爭土地公共設施尚未完竣，仍作農業使用及依法不能建築為由，向原處分機關士林分處申請改課田賦，並退還溢繳地價稅。經該分處查得系爭土地重測前地號為本市○○段○○埔小段○○之○○地號，業於 59 年經○○管理局劃定為公共設施完竣地區土地，此有土地使用分區詳列、臺北市都市土地卡及○○管理局士林區 59 年度公共設施完竣地區土地清冊等影本附卷可稽，是原處分機關士林分處審認系爭土地非屬土地稅法第 22 條規定應課徵田賦者，乃按一般用地稅率課徵系爭土地 95 年地價稅，自屬有據。

四、至於訴願人主張系爭土地所面臨之既成巷道依法並非都市計畫之計畫道路，無法指定建築線，為土地稅法及平均地權條例第 22 條第 1 項第 4 款所稱「依法不能建築」土地，應課徵田賦乙節，經查本府都市發展局曾就系爭土地之現況，以 96 年 1 月 31 日北市都築字第 09630611800 號函復訴願人略以：「……說明……二、查旨揭土地未臨接都市計畫道路，無建築線得以指示；本案倘符合『臺北市面臨現有巷道申請建築原則』之有關規定，請逕洽臺北市建築管理處辦理……」則系爭土地雖無建築線得以指示，然如符合「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」之有關規定，要非無法建築。而所謂「依法不能建築」及「依法限制建築」，首揭內政部 93 年 4 月 10 日臺內地字第 0930069450 號令訂定「平均地權條例第 22 條有關依法限制建築、依法不能建築之界定作業原則」已有明定，系爭土地顯不符該作業原則之規定。又依前

揭財政部 65 年 10 月 30 日臺財稅第 37278 號函釋意旨，未臨建築線之土地，如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。再查系爭土地是否「依法不能建築」，本府都市發展局曾以 96 年 4 月 19 日北市都規字第 09631608000 號函復訴願人略以：「.....說明.....二、.....查旨揭地號土地使用分區為『第二種工業區』，且為可協議合併建築之畸零地，不符合『依法不能建築』之認定條件。.....」據此，系爭土地因仍可與鄰近土地協議建築整體開發，自無土地稅法第 22 條徵收田賦規定之適用，仍應課徵地價稅，是原核定按一般用地稅率課徵訴願人系爭土地地價稅，自無違誤。訴願人前開主張，應屬誤解，尚難採據。從而，原處分機關士林分處課徵系爭土地 95 年地價稅，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，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

副主任委員 王曼萍

委員 陳敏

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 8 月 23 日

市長 郝龍斌

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)