臺北市政府 97.06.25.　府訴字第 09770119700 號訴願決定書

訴　　願　　人：○○股份有限公司
代　　表　　人：李○○
原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 96 年地價稅事件，不服原處分機關 97 年 3 月 7 日北市稽法乙字第 09730027100 號複查決定，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西松段○○小段 156 地號土地（宗地面積為 1 萬 6,485 平方公尺，地上建物門牌號碼為：本市松山區八德路○○段○○號○○樓、○○樓、○○樓、地下○○樓至○○樓），經原處分機關松山分處核定 96 年地價稅計新臺幣（以下同）6,483 萬 1,180 元。訴願人不服，申請複查，經原處分機關以 97 年 3 月 7 日北市稽法乙字第 09730027100 號複查決定：「複查駁回。」訴願人不服，於 97 年 4 月 10 日經由原處分機關向本府聲明訴願，5 月 9 日補具訴願理由書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、查本件提起訴願日期（ 97 年 4 月 10 日）距原處分書發文日期雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告原處分書送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，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。」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。五、超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」第 18 條規定：「供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：一、工業用地、礦業用地。二、私立公園、動物園、體育場所用地。三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。四、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。五、其他經行政院核定之土地。 ..... 第 1 項各款土地之地價稅，符合第 6 條減免規定者，依該條減免之。」

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。」

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。」第 11 條規定：「都市計畫公共設施保留地，在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，地價稅或田賦全免。」

財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅字第 830042741 號函釋：「主旨：依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，准依

土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。.... .. 」

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規定之適用。」

三、本件訴願理由略以：

（一）訴願人所有本市松山區西松段〇〇小段 156 地號土地，該土地之東北側（即八德路及東寧路交叉口處）、西南側（即與市民大道相鄰之廣場）及〇〇生活廣場（八德路停車場出入口與鄰近商家間之巷道）之土地，面積約 5,007.76 平方公尺，係屬廣場用地及綠地，訴願人未出租或供營業使用，僅提供附近鄰人或一般大眾等不特定人通行使用，依財政部 58 年臺財發字第 4523 號令釋意旨，自應按自用住宅用地之千分之二稅率核課地價稅。

（二）訴願人所有系爭土地，其建物 B3 至 B8 均作為停車場使用，面積為 6 萬 3,637.88 平方公尺，並領有臺北市政府核發之停車場登記證，建物總樓地板面積為 20 萬 4,680.77 平方公尺，依土地稅法第 18 條第 1 項第 4 款規定，訴願人所有系爭土地面積有 5,125.39 平方公尺，應按千分之十稅率核課地價稅。

（三）又訴願人所有屬騎樓走廊用地之土地面積正確應為 631.71 平方公尺，原處分認定之 378.85 平方公尺有誤，原處分機關未說明其如何核算騎樓面積，即有違行政程序法第 5 條關於明確性原則之規定。

四、卷查訴願人所有本市松山區西松段 〇〇小段 156 地號土地（宗地面積為 1 萬 6, 485 平方公尺，地上建物門牌號碼為：本市松山區八德路〇〇段〇〇號〇〇樓、〇〇樓、〇〇樓、地下〇〇樓至〇〇樓），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，經原處分機關審核發現系爭建物之 87 建字第 212 號建造執照、90 使字第 350 號使用執照所載之騎樓面積與建物所有權狀所載之騎樓面積不同，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 0

9562988100 號函復略以：「主旨：有關　查詢 90 使字第 350 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；而實設騎樓建物所佔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，依前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西松段〇〇小段 156 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 .....」嗣並經該分處查明系爭土地上之房屋地下第 5 層至地下第　8 層係供經核准領有停車場登記證之停車場使用，且其設置供公共使用之停車場用地，其使用面積為 4 萬 8,039.3 平方公尺，依該面積佔總樓地板面積 20 萬 5,921.6 平方公尺之比率換算，共計有面積 3,8 45.7 7 平方公尺部分，應按土地稅法第 18 條第 1 項第 4 款規定，適用千分之十稅率課徵地價稅，其餘按一般用地稅率課徵，上開事實業經本府 95 年 9 月 7 日府訴字第 09584856800 號（針對系爭土地 94 年地價稅）、96 年 5 月 31 日府訴字第 09670085600 號（針對系爭土地 95 年地價稅）訴願決定及臺北高等行政法院 96 年 8 月 16 日 95 年度訴字第 03843 號判決（針對系爭土地 94 年地價稅）所肯認，是以該分處據以核課系爭土地 96 年地價稅，自屬有據。

五、至訴願人主張其所有系爭土地面積 5,007.76 平方公尺部分，係屬廣場用地及綠地，訴願人未出租或供營業使用，僅提供附近鄰人或一般大眾等不特定人無償通行使用，應按自用住宅用地之千分之二稅率核課地價稅云云。按前揭土地稅減免規則第 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。」經查原處分機關松山分處依系爭土地為建築基地之 90 使字第 350 號使用執照記載，系爭土地上之法定空地面積為 4,755.99 平方公尺，該等法定空地係屬建造房屋應保留之空地，依上開減免規則第 9 條但書規定，自無減免地價稅

之適用，再按土地稅法第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」訴願人係法人，即無土地稅法第 9 條規定之適用，亦無土地稅法第 17 條規定：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過 3 公畝部分。.....」關於自用住宅用地千分之二之優惠稅率之適用餘地，是訴願主張，不足採據。

六、又訴願人主張其所有臺北市松山區八德路○○段○○號地下○○層均作為停車場使用，使用面積為 6 萬 3,637.88 平方公尺，系爭土地因停車場用地得按千分之十計徵地價稅之面積應為 5,125.39 平方公尺云云。按土地稅法第 18 條規定及前揭財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅字第 830042741 號函釋意旨，依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，得依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。依卷附訴願人所填寫本市停車場經營登記申請書及臺北市停車場登記證存根記載，訴願人所申請規劃使用為停車場之樓層係地下 5 樓至地下 8 樓，並經本府依其所請核發該等地點之停車場登記證，此亦有卷附臺北市停車管理處 95 年 2 月 9 日北市停三字第 09530449600 號函略以：「主旨：檢附本市松山區八德路○○段○○號（○○停車場）相關資料，如說明， .....說明：.....二、查本處 93 年 3 月 19 日所核備北市停車場登字第 656-1 號登記證之經營樓層為本市松山區八德路○○段○○號地下○○、○○、○○、○○樓（詳如附件）。」影本可稽，是應按地下 5 樓至地下 8 樓面積計算其停車場用地，非如訴願人所稱停車場用地共計為地下 6 層。訴願人雖主張其實際使用為停車場面積包含其他地下 2 層樓，惟依上開土地稅法第 18 條規定，該等非屬主管機關核定規劃使用之停車場，並無按千分之十優惠稅率課徵地價稅之適用。故本件原處分機關依房屋稅主檔現值查詢系統資料計算該建物總樓板面積為 20 萬 5,921.6 平方公尺，地下 5 至 8 層停車場使用面積為 4 萬 8,039.3 平方公尺，計算得按千分之十稅率計徵之停車場面積為 3,845.77 平方公尺，並無違誤。

七、另訴願人主張其所有屬騎樓走廊地之土地面積為 631.71 平方公尺，非原處分機關所認定之 378.85 平方公尺，該處分所載面積顯有錯誤乙節，經查系爭建物使用執照上所載騎樓（土地）面積為 884.22 平方公尺

，惟查該建物中實設騎樓建物之面積僅有 631.71 平方公尺，此有本府工務局建築管理處 95 年 4 月 13 日北市工建施字第 09562988100 號函影本附卷可稽。原處分機關松山分處乃依土地稅減免規則第 10 條第 1 項第 4 款規定及財政部 91 年 4 月 4 日臺財稅字第 0910452296 號令釋意旨，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，且計入法定空地範圍內，故無法免徵地價稅。是訴願主張與查證事實不符，不足採據。從而，原處分機關松山分處核定系爭土地 96 年地價稅，及原處分機關複查決定駁回複查申請，揆諸前揭規定及財政部函（令）釋意旨，並無不合，應予維持。

八、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　陳淑芳
委員　陳石獅
委員　陳媛英
委員　紀聰吉
委員　程明修
委員　林明昕
委員　戴東麗
委員　蘇嘉瑞

中　華　民　國　97　年　6　月　25　日

市長　郝龍斌　公假
副市長　吳清基　代行
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）