

訴 願 人 ○○○律師即○○○之財產管理人

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關民國 108 年 2 月 27 日北市稽法甲字第 10830001571 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本件案外人○○○（下稱○君）原所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地，於民國（下同）102 年 9 月 25 日經地籍整理為同段○○地號持分土地（宗地面積 2,931.82 平方

公尺，權利範圍 590/10000，持分面積 172.98 平方公尺，下稱系爭土地）。○君所有地上建物計有本市文山區○○街○○段○○巷○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓等 7 戶房屋（下稱系爭 7 戶房屋），領有本府都市發展局 102 年 1 月 3 日核發之 102 使字第 xxxx 號使用執照

（載明本案係都市更新案件）。系爭土地原經原處分機關依都市更新條例行為時第 46 條第 1 款規定，於都市更新期間即自 99 年起至使用執照核發日之前 1 日止，免徵地價稅在案。嗣都市更新計畫完成，系爭 7 戶房屋領有上開使用執照，原處分機關爰依都市更新條例行為時第 46 條第 2 款及其施行細則行為時第 22 條，更新期間截止日之次年起地價稅減半徵收 2 年之規定，核定系爭土地 103 年至 104 年間之地價稅減半徵收，105 年起恢復全額

課

徵。惟○君為失蹤人，原處分機關無從掣發系爭土地地價稅繳款書。

二、嗣臺灣臺北地方法院以 107 年 4 月 20 日 106 年度司財管字第 8 號民事裁定，選任訴願人為○

君之財產管理人。原處分機關乃掣發系爭土地 103 年至 107 年地價稅繳款書，計新臺幣（下同）37 萬 3,912 元予訴願人。訴願人對繳款書不服，申請復查。經原處分機關以 108 年 2 月 27 日北市稽法甲字第 10830001571 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定於 108 年

月 5 日送達，訴願人仍不服，於 108 年 4 月 3 日向本府提起訴願，4 月 15 日補正訴願程式

，
並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：……二、依法……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」

土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第 4 條第 1 項第 1 款規定：「土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用者負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：一、納稅義務人行蹤不明者。」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，除依第二十二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……。」平均地權條例第 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；在縣（市）為縣（市）政府……。」第 4 條規定：「本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」行為時第 14 條規定：「規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」第 14 條規定：「規定地價後，每二年重新規定地價一次。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、分區調查最近一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，其期限為三十日。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……。」第 17 條第 1 項規定：「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」

都市更新條例行為時第 46 條規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐

：一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年.....。」

都市更新條例施行細則行為時第 21 條第 1 項、第 2 項規定：「本條例第四十六條第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。」「前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。」行為時第 22 條規定：「本條例第四十六條第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵.....。」

地價調查估計規則第 1 條規定：「本規則依土地法施行法第四十條規定訂定之。依本規則所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。」第 2 條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。」第 3 條規定：「地價調查估計之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。三、估計實例土地正常單價。四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。五、估計區段地價。六、計算宗地單位地價。」第 9 條規定：「第三條第二款所定影響區段地價之因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等。前項影響區段地價之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。」第 18 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」

地價及標準地價評議委員會組織規程第 2 條規定：「直轄市或縣（市）政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會），評議地價、標準地價事項。」第 3 條第 1 款規定：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。」

都市更新權利變換地價改算作業原則第 1 點規定：「為利於直轄市、縣（市）政府辦理都市更新權利變換後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價或前次移轉現值）、申報地價改算，特訂定本原則。」第 4 點第 1 款規定：「申報地價：（一）各土地所有權人之申報地價單價=權利變換前該土地所有權人各宗土地申報地價總額加總/權利

變換前該土地所有權人各宗土地面積加總」

二、本件訴願理由略以：臺北市政府 102 年至 104 年間未就系爭土地公告地價，此期間不應課徵地價稅。原處分機關依無法律依據之分算申報地價據以認定為系爭土地 102 年至 104 年地價；另系爭土地 105 年至 107 年之公告地價與鄰地相較，顯然過高，容有違法之虞。請撤銷復查決定。

三、本件○君所有之系爭 7 戶房屋，坐落○君所有之系爭土地，領有本府都市發展局 102 年 1 月 3 日核發 102 使字第 xxxx 號使用執照（載明係都市更新案件）。系爭土地前經原處分機關依都市更新條例行為時第 46 條第 1 款規定，於都市更新期間即自 99 年起至使用執照核發日之前 1 日止，免徵地價稅在案。嗣都市更新計畫完成，原處分機關爰依都市更新條例行為時第 46 條第 2 款及其施行細則行為時第 22 條，核定系爭土地 103 年至 104 年間之地

地
價稅減半徵收，105 年起恢復全額課徵。有系爭房屋之臺北市不動產數位資料庫-建物標示部及所有權部查詢畫面、地價稅年檔查詢、地價稅課稅明細表及 103 年至 107 年地價稅繳款書等影本附卷可稽。是原處分機關核定系爭土地 103 年至 107 年地價稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張本府 102 年至 104 年間未就系爭土地公告地價，即不應課徵地價稅；系爭土地 105 年至 107 年之公告地價與鄰地相較，顯然過高云云。按為利於直轄市、縣市政府辦理都市更新權利變換後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價或前次移轉現值）、申報地價改算，內政部爰訂定都市更新權利變換地價改算作業原則（下稱作業原則），俾資遵循。該作業原則第 4 點第 1 款明定，各土地所有權人之申報地價單價，為權利變換前該土地所有權人各宗土地申報地價總額加總除以權利變換前該土地所有權人各宗土地面積加總。查 102 年 1 月 1 日本府公告地價表時，系爭土地雖因未經地籍整理而無公告地價得據以核算申報地價，本府地政局乃依作業原則第 4 點第 1 款規定，核算系爭土地之申報地價為每平方公尺 3 萬 2,960 元，並以 102 年 10 月 11 日北市地價字第

102329997

00 號地價改算通知書，通知原處分機關文山分處及○君。原處分機關乃據以核課系爭土地 103 年至 104 年度地價稅，揆諸前開規定，並無不合。至訴願人主張系爭土地 102 年至 104 年未有公告地價，毋須繳稅等語，惟公告地價主管機關業依作業原則規定核算系爭土地之申報地價，原處分機關乃據以核課 103 年至 104 年地價稅，已如前述。另○君為系爭土地所有權人，依土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定，即為地價稅之納稅義務人，未能脫免納稅義務。訴願主張，容有誤解，不足採據。

五、另訴願人主張系爭土地 105 年至 107 年之公告地價與鄰地相較，顯然過高，容有違法之虞等語。按直轄市或縣（市）政府規定地價後，每 2 年重新規定地價 1 次；直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關；地價及標準地價評議委員會由直轄市或縣（市）

）政府依法組織，評議地價、標準地價事項；重新規定地價之程序為：1. 分區調查最近 1 年之土地買賣價格或收益價格。2. 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。3. 計算宗地單位地價。4. 公告及申報地價，其期限為 30 日。5. 編造地價冊及總歸戶冊；劃分地價區段及估計區段地價應考量土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素等資料；為平均地權條例第 14 條、第 15 條、地價及標準地價評議委員會組織規程第 2 條及地價調查估計規則第 2 條、第 9 條、第 18

條

所明定。查本府地政局依上開相關規定，調查本市最近 1 年之土地買賣價格或收益價格，劃分地價區段並估計區段地價後，提交本市地價及標準地價評議委員會。經該會分別於 104 年 12 月 16 日第 60 次會議評議，決議本市 105 年公告地價評議表及地價區段圖，及

於

106 年 12 月 21 日第 71 次會議評議，決議本市 107 年公告地價評議表及地價區段圖。是地

價

評議委員會已依法作成決議，並經本府公告 105 年及 107 年公告地價在案，原處分機關依平均地權條例第 16 條、第 17 條第 1 項規定，按系爭土地 105 年及 107 年公告地價之百分

之

八十為申報地價，並按一般用地稅率課徵 105 年至 107 年地價稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

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

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 7 月 5 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）