

宜蘭縣政府財政稅務局復查決定書

申請人：林○○

地 址：宜蘭縣○○鄉○○路○○段○○號

申請人林○○因公共設施完竣案，不服本局 107 年期地價稅繳款書(管理代號:G3603551070100XXXXXXXXXX)所為礁溪鄉○○段○○地號土地之處分，申請復查，本局依法決定如下：

主文

復查駁回。

事實

申請人持分所有本縣礁溪鄉○○段○○地號土地（以下簡稱系爭土地），係屬都市計畫範圍內住宅區土地，宗地面積 760 平方公尺，持分 1/2，持分面積 380 平方公尺，原 5.1 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，餘 374.9 平方公尺課徵田賦。嗣經 107 年 5 月 22 日宜蘭縣政府公共設施完竣資料查詢聯繫單確認系爭土地公共設施已部分完竣(完竣比例 31.8%)，核與土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款課徵田賦之規定不符，經本局以 107 年 8 月 6 日宜財稅土字第 107013XXXX 號函知申請人，土地部分面積 120.85 平方公尺自 107 年起按一般用地稅率課徵地價稅，餘 259.15 平方公尺課徵田賦。嗣 107 年地價稅開徵，申請人於 107 年 10 月 29 日臨櫃異議，主張系爭土地公共設施未完竣，應課徵田賦。案經本局 107 年 11 月 6 日以宜財稅土字第 107013XXXX 號函復，系爭土地因不符土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款規定，仍應依公共設施完竣比例(31.8%)課徵一般用地稅率地價稅，系爭土地 107 年地價稅稅額為 4,993 元，申

請人不服，再次主張系爭土地公共設施未完竣及依法不能建築，遂提起本件復查。

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。」及同法第 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：一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。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。」次按財政部 80 年 7 月 16 日台財稅第 800706491 號函釋：「土地部分位於都市計畫公共設施完竣區，部分位於公共設施尚未完竣區內，應按公共設施完竣之比例，分別課徵地價稅與田賦。」復按財政部 65 年 10 月 30 日台財稅第 37278 號函釋：「納稅義務人所有土地，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。」再按 83 年 10 月 28 日台財稅第 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。」末按財政部 93 年 4 月 26 日台財稅字第 0930473202 號函檢送內政部 93 年 4 月 12 日台內地字第 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」敘明：「一、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（已於 104 年 1 月 7 日廢止）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（已於 95 年 2 月 4 日施行期限期滿廢止）第 6 條及其他確有明文禁止建築使用之法條。二、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（現行法第 17 條）及其他確有明文禁止建築使用之法條。三、建築物高度、強度、種類受到限制之土地或地區，僅部分建築行為受限，不得視為依法限制建築或依法不能建築之土地。」

二、卷查申請人所有系爭土地，係屬都市計畫範圍內住宅區土地，宗地面積 760 平方公尺，持分 1/2，持分面積 380 平方公尺，原其中 5.1 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，餘 374.9 平方公尺課徵田賦，嗣經 107 年 5 月 22 日宜蘭縣政府公共設施完竣資料查詢聯繫單確認，系爭土地公共設施已部分完竣，完竣比例 31.8%，核與土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款課徵田賦之規定不符，經本局以 107 年 8 月 6 日宜財稅土字第 107013XXXX 號函知申請人，土地部分面積 120.85 平方公尺自 107 年起按

一般用地稅率課徵地價稅，餘 259.15 平方公尺課徵田賦。

三、嗣 107 年地價稅開徵，申請人於 107 年 10 月 29 日臨櫃異議，主張系爭土地公共設施未完竣，應屬土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款課徵田賦之範疇。案經本局 107 年 10 月 30 日以宜財稅土字第 107013XXXX 號函請權責機關宜蘭縣政府查復，系爭土地之公共設施完竣與否及完竣比例。嗣經宜蘭縣政府 107 年 11 月 2 日府建都字第 107018XXXX 號函復，說明二略以：「旨揭土地鄰接既成道路可通達計畫道路已施設公共設施完竣路段(大忠路)，部分位於該道路兩側 30 公尺深度完竣範圍內，依宜蘭地政事務所提供完竣土地清冊，本案土地完竣比例為 31.80%，完竣面積為 241.708 平方公尺。」本局乃以 107 年 11 月 6 日宜財稅土字第 107013XXXX 號函復申請人，系爭土地無課徵田賦之適用，應就公共設施完竣比例，按一般用地稅率課徵地價稅。

四、申請復查理由：

申請人主張系爭土地為裡地、沒有任何地上建築物供居住使用，四面皆無對外的聯通道路，為毫無經濟及生產效力之不毛地，其雖為都市計畫範圍內住宅區土地，但未臨建築線、依法不能建築，應符合土地稅法第 22 條第 1 項第 2、4 款課徵田賦之規定。

五、按土地稅法第 14 條、同法第 22 條第 1 項第 2 款規定，已規定地價之都市土地，公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者，始得課徵田賦；次按財政部 80 年 7 月 16 日台財稅第

800706491 號函釋，土地部分位於都市計畫公共設施完竣區，部分位於公共設施尚未完竣區內，應按公共設施完竣之比例，分別課徵地價稅與田賦。系爭土地前經宜蘭縣政府 107 年 11 月 2 日以府建都字第 107018XXXX 號函復，其公共設施完竣比例為 31.8%，並於 108 年 1 月 2 日宜蘭縣政府公共設施完竣資料查詢聯繫單再次確認。另宜蘭縣礁溪鄉公所 108 年 1 月 8 日礁鄉工字第 108000XXXX 號函，敘明系爭土地所鄰接道路大忠路 87 巷，係該所管理維護之通行道路。因此，系爭土地並非四面皆無聯通道路之裡地，應屬公共設施完竣地區，自無土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款之適用。此有 108 年 1 月 2 日宜蘭縣政府公共設施完竣資料查詢聯繫單、宜蘭縣礁溪鄉公所 108 年 1 月 8 日礁鄉工字第 108000XXXX 號函附卷可稽。

六、至於申請人主張應符合土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款部分，關於土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款所稱「依法不能建築」，司法實務認為係指法令規定禁止其土地作建築使用者而言，若非土地本身禁止建築，僅因建築技術規則所規定之條件欠缺，在設法補正其要件前未能取得建築許可者，尚非所謂之不能建築(臺中高等行政法院 93 年訴字第 513 號判決參照)，先予敘明。本案經本局 108 年 1 月 18 日以宜財稅法字第 108014XXXX 號函請權責機關宜蘭縣政府查明，系爭土地是否為土地稅法第 22 條第 1 項第 3、4 款依法限制建築或不能建築之土地。經宜蘭縣政府 108 年 1 月 21 日以府建管字第 108001XXXX 號函復「旨揭土地係屬礁溪都市計畫之住宅區，尚無公告為禁止或限制建築地區。」系爭土地既經權責機關認定非為禁止或限制建

築地區，自無土地稅法第 22 條第 1 項第 3 款及第 4 款之適用。此有 108 年 1 月 18 日以宜財稅法字第 108014XXXX 號函、宜蘭縣政府於 108 年 1 月 21 日府建管字第 108001XXXX 號函附卷可稽。故申請人主張系爭土地無法建築亦無法居住情事，尚難謂為「依法不能建築」。

七、綜上所述，系爭土地既非裡地，亦無依法不能建築之情事，且經宜蘭縣政府確認其公共設施完竣比例為 31.8%，本局按其公共設施完竣比例核課地價稅，於法洵屬有據，申請人主張委難採憑。

據上論結，本件復查之申請為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條第 4 項之規定決定如主文。

中 華 民 國 1 0 8 年 2 月 2 1 日

- 一、本案申請人如有不服，應於收到本決定書之次日起 30 日內，向本局提出訴願書（應附繕本），經由本局轉陳宜蘭縣政府受理訴願。
- 二、本局地址：宜蘭市中山路 2 段 165 號。