

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 105 年地價稅事件，不服本局所為處分，申請復查，本局決定如下：

主文

維持原處分。

事實

申請人持分所有臺中市西屯區○地號土地，經計算其申報地價總額按土地稅法第 16 條所定累進稅率核定 105 年地價稅計新臺幣（以下同）33 萬 4,212 元。

理由

一、按「中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。附著於土地之礦，及經濟上可供公眾利用之天然力，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響。土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之……」為中華民國憲法第 143 條所明定。次按「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。」、「規定地價後，每 3 年重新規定地價 1 次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」、「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 1 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 30 日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」、「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 80% 為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價 120% 時，以公告地價 120% 為其申報地價；申報之地價未滿公告地價 80% 時，得照價收買或以公告地價 80% 為其申報地價。」、「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」、「地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」、「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定……」、「土地所有權人對於標準地價認為規定不當時，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於標準地價公布後 30 日內，向該管直轄市或縣（市）政府提出異議。」分別為平均地權條例第 4 條、第 14 條、第 15 條、第 16 條、第 17 條、第 18 條、第 46 條及土地法第 154 條第 1 項所明定。再按「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。」、「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。」、「地價稅基本稅率為 10‰。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 15%。二、超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，就其超過部分課徵 25%。三、超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者，就其超過部分課徵 35%。四、超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者，就其超過部分課徵 45%。五、超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵 55%。前項所稱累進起點地價，以各該直轄市及縣（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。」分別為土地稅法第 14 條、第 15 條及第 16 條所明定。末按「地政機關根據平均地權條例第 15 條或第 46 條規定提送本會評議區段地價之議案，應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提送本會作為評議之參考。」為地價及標準地價評議委員會評議會作業規範（以下簡稱標準地價評議作業規範）第 3 點所規定。

二、申請人持分所有位於本市之 1 筆土地，經計算其申報地價總額按土地稅法第 16 條所定累進稅率核定 105 年地價稅。

三、申請人復查主張略以，系爭土地 105 年地價稅暴增近 121%，本局繳款書上載明地價平均調幅僅 38.25%，顯然誤差太大。據報載地王新光三越的地價增幅約 8 成，不理解其土地地價增幅為何高於地王？其土地附近之每坪成交價由 102 年的 101 萬漲到 120 萬，增幅約 20%，其地價稅增幅卻遠高於 20%。又公告地價僅用於課徵地價稅，不應與市價相連結，土地未出售並無所得，為何要納稅？土地若出租需繳納所得稅，出

售應繳納土地增值稅，則地價稅之適法性為何？請說明地價如何調整，又調幅為何高達 120% 云云。

四、按憲法第 143 條規定，私有土地應照價繳納地價稅，目的在於實現「平均地權」之政策目標；同條第 3 項亦載明土地價值非因施以勞力資本而增加者，應徵收土地增值稅，目的在於實現「漲價歸公」之政策目標，二者課稅之政策目標有別，惟課稅目的皆有抑制土地投機壟斷，發展國民經濟、改善社會結構等積極意義。又按平均地權條例第 14 條規定，各直轄市、縣（市）政府應就已規定地價之土地每 3 年辦理重新規定地價 1 次，其程序依同條例第 15 條暨標準地價評議作業規範第 3 點規定，應由主管地政機關分區調查該直轄（縣）市最近 1 年之土地買賣價格或收益價格，參考地價變動及整體經濟景氣情形，劃分地價區段並估計區段地價，先行舉辦公開說明會，說明地價、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提交地價評議委員會評議決定後，公告所計算每一土地之宗地單位地價，土地所有權人對於公告地價認為規定不當時，依土地法第 154 條規定，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於公告地價公布後 30 日內，向該管直轄市政府提出異議，否則應於公告期間申報地價，除土地所有權人自行申報地價高於公告地價 80% 外，無論是未於公告期間申報地價抑或申報地價未滿公告地價 80%，一律以公告地價 80% 為各該土地之申報地價，核列歸戶用以計算每一土地所有權人位於同一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額，為地價稅之計徵基礎，如未超過以轄內不含工業用地、

礦業用地、農業用地及免稅土地 7 公畝之平均地價計算之累進起點地價，即可按基本稅率 10‰徵收；超過者，則視其超過之倍數級距，分別就超過部分適用 15‰至 55‰不等之累進稅率。105 年適逢 3 年 1 次重新規定地價，臺中市政府（以下簡稱市政府）已依前開作業規範規定，召開公開說明會，嗣提交地價評議委員會評議決定後，於 105 年 1 月 1 日公告本市 105 年公告地價表，陳列於本市各地政事務所供公開閱覽，已充分客觀說明地價調整之相關作業。卷查申請人持分所有本市西屯區○地號土地，課稅面積 467.55 平方公尺（以下簡用 m^2 ），102 年申報地價每 m^2 2 萬 2,800 元，一般用地地價總額為 1,066 萬 140 元（22,800 元 $\times$ 467.55 m^2 ），超過 102 年累進起點地價（177 萬 4,000 元）5.01 倍，應適用第 3 級累進稅率，爰核算 102 年地價稅為 15 萬 1,193 元（1,774,000 元 $\times$ 10‰+8,870,000 元 $\times$ 15‰+16,140 元 $\times$ 25‰）。經查 105 年土地課稅面積相同，惟申報地價調漲，105 年申報地價每 m^2 4 萬 2,000 元，一般用地地價總額為 1,963 萬 7,100 元（42,000 元 $\times$ 467.55 m^2 ），超過 105 年累進起點地價（241 萬 1,000 元）7.1 倍，應適用第 3 級累進稅率，爰核算 105 年地價稅為 33 萬 4,212 元（2,411,000 元 $\times$ 10‰+12,055,000 元 $\times$ 15‰+5,171,100 元 $\times$ 25‰）。徵上可知，系爭土地 105 年地價稅相較於 102 年稅額增幅 121%〔（334,212 元-151,193 元）/151,193 元〕，係土地申報地價調幅達 84%〔（42,000 元-22,800 元）/22,800 元〕及累進稅率所致。至申請人主張附近土地成交價相較於 102 年增幅約 20%，其地價稅增幅卻高達 120%，甚至高於新光三越百貨所座落土地乙節，按主管機關辦理重新

規定地價時，已依規定將影響土地價格之因素綜合考量，並作為評定地價之依據，況同區域不同地段土地發展情形不盡相同，地價調整時點與幅度在評定時即加以斟酌，倘申請人對於地價評定認有不當時，自應依土地法第 154 條第 1 項規定，經區內同等級土地所有權人過半數同意，於公告地價公布後 30 日內向市政府提出異議，方為適法。準此，稅捐稽徵機關除依照市政府之公告地價表計徵地價稅外，尚無權自行審酌或調整，本局據以核定申請人所有系爭土地 105 年地價稅，並無不合，應予維持。

基上論結，本件申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。