

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 106 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

申請人所有本市○區○段○地號及○區○段○地號等 7 筆土地，除○段○地號土地 2,802.38 平方公尺（以下簡用 m²）部分面積為停車場用地，依土地稅法第 18 條規定按 10‰稅率計徵地價稅外，餘合計其申報地價總額按土地稅法第 16 條所定累進稅率核定 106 年地價稅計新臺幣（以下同）2,466 萬 6,825 元。

理由

- 一、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。」、「供左列事業直接使用之土地，按 10%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……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……」分別為土地稅法第 14 條、第 15 條、第 16 條及第 18 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 2 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（106 年 5 月 10 日修正公布）、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「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議作業規範（以下簡稱標準地價評議作業規範）第 3 點所規定。又「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。」為財政部 83 年 2 月 16 日台財稅第 830042741 號函所釋示。

二、系爭 7 筆土地，除○區○段○地號土地部分面積屬停車場用地，依土地稅法第 18 條規定按 10‰稅率課徵地價稅外，餘合計其申報地價總額按土地稅法第 16 條所定累進稅率計徵 106 年地價稅。

三、申請人復查主張略以，景氣仍低迷，○區 105 年公告地價卻調漲 101.29%，大幅超過全臺中市平均漲幅，顯見該區地價漲幅極不合理。另 106 年地價稅稅額計算公式中累進起點地價為 241 萬 1,000 元，第 6 級之累進差額為 131 萬 3,995 元，較 104 年漲幅均低於全市公告地價之平均漲幅 38.25%，是地價調高反而減少抵稅額，不符合比例原則。其雖於地價作業說明會提出公告現值及公告地價凍漲之意見，惟 105 年公告地價仍較前次調升 75%，遠超過近年來經濟成長率。再者，系爭○段○地號土地係長期持有作為經營商場使用，非可藉由興建、轉售豪宅及商用辦公大樓之土地，無法將地價稅轉嫁給一般消費者，105 年辦理重新規定地價，大幅超過歷年來經濟成長率及通貨膨脹率，甚多極不合理，請另為適當之處分云云。

四、按 106 年間修正公布之平均地權條例第 14 條規定，各直轄市、縣（市）政府應就已規定地價之土地每 2 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，重新規定地價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 條第 1 項規定，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 年適逢辦理重新規定地價，臺中市政府（以下簡稱市政府）已依前開作業規範規定，舉辦公聽會說明，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，並陳列於本市各地政事務所供公開閱覽，且依前揭每 2 年重新規定地價 1 次之規定，106 年自應沿用 105 年之公告地價及申報地價。卷查系爭西屯區○段○地號土地 105 年申報地價 5 萬,400 元/ m^2 ，課稅面積 1 萬 1,511.69 m^2 ，其中 2,802.38 m^2 為停車場用地，地價總額為 1 億 4,123 萬 9,952 元（50,400 元/ $\text{m}^2 \times 2,802.38 \text{ m}^2$ ），按 10%稅率計徵地價稅；8,709.31 m^2 為一般用地，地價總額為 4 億 3,894 萬 9,224 元（50,400 元/ $\text{m}^2 \times 8,709.31 \text{ m}^2$ ）；另○區○段○地號等 6 筆土地為一般用地，105 年申報地價 240 元/ m^2 ，課稅面積共計 3 萬 2,288.9 m^2 ，地價總額為 774 萬 9,336 元（240 元/ $\text{m}^2 \times 32,288.9 \text{ m}^2$ ），合計一般用地地價總額為 4 億 4,669 萬 8,560 元（438,949,224 元+7,749,336 元），超過累進起點地價 184.2 倍〔（446,698,560 元-2,411,000 元）/2,411,000 元〕，應適用第 6 級累進稅率 55%，本局據以核

定 106 年地價稅為 2,466 萬 6,825 元（一般用地：課稅地價總額 446,698,560 元 $\times$ 稅率 55‰-累進差額 1,313,995 元+停車場用地：課稅地價總額 141,239,952 元 $\times$ 稅率 10‰），洵屬有據。又累進起點地價係以各直轄市、縣（市）轄內土地不含工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地 7 公畝之平均地價計算，並據以訂定累進稅率級距及累進差額，此觀諸土地稅法第 16 條規定及地價稅之計算公式甚明，是於計算累進起點地價時應扣除前揭工業用地等特定用地及免稅土地，而非以轄內所有土地之平均地價計算，則 106 年沿用 105 年本市轄內所有土地之公告地價雖平均漲幅 38.25%，然其既與累進起點地價之計算基準不同，即難謂兩者應有相同之漲幅，申請人主張地價調高反而減少抵稅額，不符合比例原則，容有誤解。再者，申請人主張系爭○段○地號土地之公告地價漲幅殊不合理，然稽徵機關既非辦理規定地價及申報地價之權責機關，無從再重新審酌而予變更，僅能以權責機關核定之申報地價為依據，課徵地價稅，倘申請人對於地價評定認有不當，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 106 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。