

雙掛號

新 竹 市 稅 務 局 地 價 稅 復 查 決 定 書

發文日期：中華民國○年○月○日

發文字號：新市稅法字第○○○○○○○○○○號

申請人：○○○

地址：○○市○街○號

申請人因補徵 110 年差額地價稅事件，不服本局核定稅額繳款書所為之處分（管理代號：044015521002408○○○○○○-○○），申請復查乙案，本局依法決定如下：

主文：維持原核定

事 實

緣申請人所有本市○段○地號等 5 筆土地（宗地面積依序為 289、192、196、170、1,205 平方公尺，持分皆為 1/2）【下稱系爭土地】，原屬 71 年「擬定新竹○、○地區細部計畫並配合變更主要計畫案」劃設之「市場用地」，並按公共設施保留地稅率千分之六課徵地價稅，嗣經 111 年度審計室聲復通知系爭土地使用分區已變更，本局遂依新竹市政府都市發展處 111 年 1 月 22 日府都計字第○號函查復，系爭土地現已調整納入 109 年 10 月 30 日公告實施之「變更新竹市都市計畫（新竹（○地區）細部計畫）（計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討）案」範圍內之「第二種商業區（附）」，應非屬都市計畫法之「公共設施保留地」，核與土地稅法第 19 條規定不符，按土地稅法第 14 條規定應改按一般用地稅率課徵地價稅，爰本局依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，於 111 年 3 月 7 日以新市稅地字第○號函核定系爭土地自 110 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 110 年差額地價稅計新臺幣（以下同）○元（業於 111 年 4 月 27 日完納），

申請人對前揭核定處分不服，遂依法申請復查。

理由及法令依據：

一、申請人復查理由略謂：

(一) 新竹市○段○地號等 5 筆土地雖經新竹市都市計畫(新竹○地區)細部計畫第二次通盤檢討案，將市場用地以附帶條件變更為第二種商業區並與地主簽訂協議書在案，惟目前尚未核定及公告發布實施，仍待市府相關權責單位與地主就協議書第 3 條回饋規定之實質施行內容達成共識並完成回饋內容後，該土地使用分區變更為第二種商業區變更程序才算完成。請貴局將該筆土地恢復按公共設施保留地稅率課徵地價稅，待變更完成後再按一般用地稅率課徵地價稅。

(二) 若未來地主與市府協商公設地估價條件無法達成協議，無法在期限內完成捐贈程序，恢復原計畫為市場用地，屆時貴局額外課徵之地價稅，是否要加計利息退還予地主。

二、復查結果：

(一) 相關法令：

1. 稅捐稽徵法第21條規定：【(第1項) 稅捐之核課期間，依下列規定：一、……。二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及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。三、……。(第2項) 在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。……】
2. 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。】
3. 土地稅法第 19 條規定：【都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第 17 條之規定外，統

按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。】

4. 財政部 87 年 7 月 15 日台財稅第 871954380 號函、內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函規定：【都市計畫法所稱「公共設施保留地」，依都市計畫法第 48 條至第 51 條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第 42 條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。三、左列經都市計畫主管機關列冊或都市計畫書規定有案之土地，為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，應非屬都市計畫法所稱「公共設施保留地」。(一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。(二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。(三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。四、經各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所開闢使用，但尚未依法取得之公共設施用地，依前述都市計畫法之立法意旨，仍屬公共設施保留地。】

- (二) 申請人所有系爭土地，原屬 71 年「擬定新竹○、○地區細部計畫並配合變更主要計畫案」劃設之「市場用地」，並按公共設施保留地稅率千分之六核課地價稅，嗣經 111 年度審計室聲復通知系爭土地使用分區已變更，本局遂於 111 年 1 月 18 日新市稅地字第○號函詢新竹市政府都市發展處，請其查明系爭

土地使用分區編定為何？是否屬公共設施尚未徵收之保留用地？，經該處於 111 年 1 月 22 日府都計字第○號函復(略以)：『說明二、經查○段○、○、○、○、○及○地號……，現已調整納入 109 年 10 月 30 日公告實施之「變更新竹市都市計畫（新竹(○地區)細部計畫）(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)案」範圍內之「第二種商業區（附）」。說明三、上開土地依內政部 87.6.30 台內營字第八七七二一七六號函第二項所述，應非屬都市計畫法之「公共設施保留地」。』，是系爭土地非屬都市計畫法之「公共設施保留地」，核與土地稅法第 19 條規定：【都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第 17 條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。】不符，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。】應改按一般用地稅率課徵地價稅，爰本局依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，於 111 年 3 月 7 日以新市稅地字第○號函核定系爭土地自 110 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 110 年差額地價稅計○元，於法有據，並無不合。

- (三) 申請人主張系爭土地將市場用地以附帶條件變更為第二種商業區並與地主簽訂協議書在案，惟目前尚未核定及公告發布實施云云，然查系爭土地申請變更土地使用分區已納入「變更新竹市都市計畫（新竹(○地區)細部計畫）(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)案」，變更為「第二種商業區」，該都市計畫案經內政部 109 年 10 月 13 日內授營都字第○號函核定在案，新竹市政府於 109 年 10 月 29 日公告發布實施，並自 109 年 10 月 30 日起生效，相關訊息並於市府都發處「都市計畫資訊服

務網」網站公告，此有新竹市都市計畫網土地使用分區證明及公告資料附卷可證，是前揭都市計畫案已核定並公告發布實施，系爭土地使用分區已變更為「第二種商業區」，非申請人所謂該土地使用分區變更案，尚未核定及公告發布實施。

- (四)另申請人訴請待市府相關權責單位與地主就協議書第3條回饋規定之實質施行內容達成共識並完成回饋內容後，再按一般用地稅率課徵地價稅等語。按內政部87年6月30日台內營字第8772176號函(財政部87年7月15日台財稅第871954380號函)規定(略以)：【都市計畫法所稱「公共設施保留地」，依都市計畫法第48條至第51條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第42條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。三、左列經都市計畫主管機關列冊或都市計畫書規定有案之土地，為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，應非屬都市計畫法所稱「公共設施保留地」。】，準此，系爭土地使用分區依「變更新竹市都市計畫(新竹(○地區)細部計畫)(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)案」變更為「第二種商業區」，其劃設目的並非留待各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得開闢，並經新竹市政府確認非屬公共設施保留地。另依申請人與新竹市政府簽訂「變更新竹市都市計畫(新竹(○地區)細部計畫)(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)案【變14案：市場用地以附帶條件變更為第2種商業區】」協議書「第三條回饋規定：依本計畫附帶條件申請開發規定應負擔公共設施比例為30%，以優先

捐贈公共設施用地為原則，不足時再改以捐贈完整可建築用地或折算代金方式辦理，代金之計算應以捐贈當期之估價結果為計算基準。如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。……。第四條建造執照之申領：乙方應依第三條規定完成回饋事項後，始得依第 2 種商業區相關規定申請建造執照。」，雖協議書之回饋內容仍待新竹市政府相關單位與申請人就實質施行內容達成共識完成回饋規定，申請人方可申領建造執照，惟系爭土地既已非屬都市計畫公共設施保留地，自無土地稅法第 19 條規定之適用，應按一般用地稅率課徵地價稅，洵屬有據，爰申請人主張難認為有理由。

- (五) 又系爭土地使用分區變更案，地主與新竹市政府訂有回饋條件之協議書，附帶條件無法達成協議，無法在期限內完成捐贈程序，恢復原計畫為市場用地，屆時額外課徵之地價稅，是否要加計利息退還予地主乙節，系爭土地使用分區附帶條件變更案，仍在附帶條件履行期間，尚不涉土地使用分區辦理檢討恢復為原計畫市場用地，而有退還差額地價稅及加計利息之情事，仍應視未來都市計畫實際實施情況認定之。

三、綜上查核，系爭土地原屬 71 年「擬定新竹○、○地區細部計畫並配合變更主要計畫案」劃設之「市場用地」，並按公共設施保留地千分之六稅率核課地價稅，嗣系爭土地申請變更土地使用分區案已納入「變更新竹市都市計畫（新竹(○地區)細部計畫）(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)案」，變更為「第二種商業區」，該都市計畫案經內政部 109 年 10 月 13 日核定，並經新竹市政府於 109 年 10 月 29 日公告發布實施，109 年 10 月 30 日起生效。是系爭土地已非屬都市計畫法之「公共設施保留地」，核與土地

稅法第 19 條規定要件不符，爰本局依土地稅法第 14 條、稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，於 111 年 3 月 7 日以新市稅地字第○號函核定系爭土地自 110 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵系爭土地 110 年差額地價稅計○元，揆諸首揭規定，洵無違誤，復查應予維持原核定。

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日
本案申請人如不服本決定，應於收受本決定書次日起 30 日內繕具訴願理由書正、副本經由本局（地址：新竹市中央路 112 號）向新竹市政府提出訴願，訴願書須載明事項如後：

- 1 訴願人之姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、住、居所。
- 2 有訴願代理人者，其姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。
- 3 原行政處分機關。
- 4 訴願請求事項。
- 5 訴願之事實及理由。
- 6 收受或知悉行政處分之年、月、日。
- 7 受理訴願之機關。
- 8 證據。其為文書者，應添具繕本或影本。
- 9 年、月、日。



提起訴願表單查詢