

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 106－901）

府法訴字第 1060243003 號

訴 願 人：○○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴願代理人：○○○

訴願人等因地價稅事件，不服本縣地方稅務局北斗分局（下稱原處分機關）106 年 6 月 5 日彰稅北分一字第 1060311142C 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人○○○○、○○○、○○○等 3 人持分所有坐落本縣○○鎮○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地），面積 1,218 平方公尺，權利範圍分別為 12 分之 1、120 分之 55、120 分之 55，為都市土地，使用分區為乙種工業區，原課徵田賦，嗣經原處分機關查得系爭土地公共設施業已完竣，核與土地稅法第 22 條課徵田賦規定不符，原處分機關爰依土地稅法規定，以 106 年 6 月 5 日彰稅北分一字第 1060311142C 號函通知訴願人等系爭土地應自 107 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，訴願人等不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

（一）查北斗鎮公所為開發地籍圖所示○○段○○○○地號之

北斗三公墓，乃與訴願人等及案外人○○○、○○○等人簽立同意書，同意由北斗鎮公所在同段○○○地號及立同意書人所有○○○、○○○、○○○之部分土地上開闢新道路及排水溝工程。惟迄今北斗鎮公所雖在前揭○○○地號等土地上闢建道路，但北斗三公墓仍未完成開發，且本區與訴願人相毗鄰土地之公共設施亦未開發建設完竣。

- (二) 另經訴願人查詢，該闢建道路附近同一工業區內之其他土地所有權人，似未收受「改按一般稅率課徵地價稅」之行政處分，本案似係針對訴願人而為「差別待遇」課稅行政處分，有違憲法第7條所揭示平等原則。
- (三) 本案系爭土地雖屬都市土地編為乙種工業區之用地，但是在公共設施尚未完竣以前，仍作農業地使用，依平均地權條例、土地稅法規定，仍應徵收田賦（目前停止課徵）。
- (四) 本案僅係北斗鎮公所為開發如地籍圖所示○○段○○○地號之北斗三公墓，乃與訴願人等及案外人○○○、○○○等人簽立同意書，同意由北斗鎮公所在同段○○○地號及立同意書人所有○○○、○○○、○○○之部分土地上開闢新道路及排水溝工程而已，至今三公墓並未開發，訴願人所有之同段○○○地號土地目前仍作農業使用，且該土地並無法自北斗鎮公所開闢之道路接通輸送自來水及電力，況且如地籍圖所示，訴願人土地所相鄰○○段○○○、○○○等相關土地，亦並未開闢計畫道路等公共設施，焉能謂公共設施完成呢？故依相關法令及函釋，本案土地仍應繼續課徵田賦。
- (五) 退萬步言，相同事情應為相同處理，行政行為非有正當理由，不得為差別待遇，才符合憲法第7條揭示之平等原則。若相關公共設施已全部完成，原處分機關應對該工業區內全部土地改按一般稅率課徵地價稅，不

能僅針對訴願人為課稅處分。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 按土地稅法第 14 條明定，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；而同法第 22 條第 1 項但書各款復規定，都市土地依都市計畫編為農業區及保護區、公共設施尚未完竣前、依法限制建築、依法不能建築或依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者，徵收田賦。
- (二) 卷查系爭土地原課徵田賦，嗣原處分機關依北斗鎮公所 106 年 5 月 31 日北鎮財字第 1060006865 號函略以「系爭土地公共設施已完竣，其使用分區為乙種工業區。」，是系爭土地已與土地稅法第 22 條課徵田賦規定不合，自 107 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。
- (三) 至訴願人主張系爭土地無法自周邊道路接通輸送自來水及電力，周邊土地亦未開闢計畫道路，公共設施並未完竣一節，依彰化縣政府 80 年 1 月 30 日 80 彰府工都字第 6634 號函檢送都市計畫公共設施完竣地區圖說製作事宜研商會議紀錄略以「第三案案由：確定公共設施完竣地區範圍清查及地籍造冊之權責單位以及完成時限。決議：一、都市土地公共設施完竣地區範圍圖，以已開闢使用之都市計畫道路為主，依第一案及第二案之認定標準，由各鄉鎮（市）公所清查，於都市計畫圖上以『黃色』彩色筆統一標示，已開闢之道路以『紅色』標示，限於二月底以前逕送轄區地政事務所…」，故認定公共設施完竣範圍之清查機關係各鄉鎮市公所。
- (四) 為審慎計，原處分機關於 106 年 6 月 27 日函請北斗鎮公所提供系爭土地係「公共設施已完竣地區」更詳盡之資料，經該公所 106 年 7 月 10 日北鎮財字第 1060008619 號函查復略以「…公共設施完竣之範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之一半深度為準。本案依街廓而言

鄰接計畫道路為東陽街之一半範圍，判定為公共設施已完竣地區。…本案自來水及電力管線已延伸至計畫道路（東陽街），並可自計畫道路接通輸送至系爭土地，即可認定為公共設施完竣。」系爭土地既經權責機關北斗鎮公所認定公共設施已完竣，原處分機關依前揭土地稅法相關法令及財政部函釋規定，核定系爭土地自 107 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，於法並無不合。

#### 理 由

- 一、按「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。」、「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。」、「本法第二十二條第一項第二款所稱公共設施尚未完竣前，指道路、自來水、排水系統、電力等四項設施尚未建設完竣而言。前項道路以計畫道路能通行貨車為準；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；排水系統以能排水為準。公共設施完竣之範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之一半深度為準。但道路同側街廓之深度有顯著差異者或毗鄰地形特殊者，得視實際情形由直轄市或縣（市）政府劃定之。」土地稅法第 14 條、第 22 條第 1 項及同法施行細則第 23 條分別定有明文。
- 二、次按「主旨：徵收田賦之土地，經稅地清查發現公共設施已完竣，應自何時改課地價稅一案，請查明公共設施完竣年期，並自完竣之次年期起改課地價稅。」財政部 81 年 11 月 25 日台財稅字第 810870664 號函可資參照。
- 三、再按「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：…二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。」、「本條例第二十二條第一項第二款所稱公共設施尚未完竣前，指道路、自來水、排水系統、電力等四項設施尚未建設完竣而言。前項道路以計畫道路能通行貨車為準；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；排水系統以能排水為準。公共設施完竣之範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之半深度為準。但道路同側街廓之深度有顯著差異者或毗鄰地形特殊者，得視實際情形由直轄市或縣（市）政府劃定之。」平均地權條例第 22 條第 1 項第 2 款及同條例施行細則第 36 條分別定有明文。

- 四、另按「有關公共設施是否建設完竣，其中『道路』一項之認定，係指『計畫道路能通行貨車為準』，如對象地與同街廓已通貨車之計畫道路因無既成道路或隔有他人土地無從通達，且其同街廓之計畫道路部分尚未開闢者，不得逕依同條文第 3 項規定劃為公共設施完竣地區。」、「…所稱『既成道路』係指現有巷道，『隔有他人土地』係指隔有『非同一所有權人』之土地…」、「查依平均地權條例施行細則第三十六條規定，有關公共設施是否建設完竣，其中自來水設施一項之認定標準，係指以『可』自計畫道路『接通輸送』者為準，故非僅針對土地所面臨之計畫道路埋有自來水管線而言，如從其他計畫道路自來水管線可接通至土地面臨之計畫道路，而該土地可接通輸送自來水者，亦應認定為公共設施完竣地區，若無法接通輸送自來水者，則非屬公共設施完竣地區。」、「…本部上開函釋所稱『既成道路』，僅需認定是否可通達計畫道路，至於該既成道路之路寬、徵收與否及自來水、排水、電力設施是否建設完竣，均非公共設施完竣與否認定之要件。平均地權條例施行細則第 36 條第 2 項規定『…自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準…』係指『計畫道路』已完

成自來水及電力管線設置，並可供申請接通輸送至對象地或既成道路者為準…。」內政部 88 年 12 月 20 日台（88）內地字第 8815188 號函、89 年 3 月 8 日台（89）內地字第 8904144 號函、89 年 7 月 31 日台（89）內地字第 8910823 號函、92 年 2 月 6 日台內地字第 0920002759 號函意旨可資參照。

五、卷查，系爭土地為都市土地，使用分區為乙種工業區，參照本府 80 年 1 月 30 日 80 彰府工都字第 6634 號函送都市計畫公共設施完竣地區圖說製作事宜研商會議紀錄略以「第三案案由：確定公共設施完竣地區範圍清查及地籍造冊之權責單位以及完成時限。決議：一、都市土地公共設施完竣地區範圍圖，以已開闢使用之都市計畫道路為主依第一案及第二案之認定標準，由各鄉鎮（市）公所清查…」，據此，本案公共設施完竣範圍之清查機關為本縣北斗鎮公所，依北斗鎮公所 106 年 5 月 31 日北鎮財字第 1060006865 號函送清冊可知，系爭土地經北斗鎮公所認定「公共設施已完竣」，為審慎計，原處分機關復以 106 年 6 月 27 日彰稅北分一字第 1060312425 號函請北斗鎮公所提供更詳盡資料，經北斗鎮公所 106 年 7 月 10 日北鎮財字第 1060008619 號函復略以「說明：二、…本案依街廓而言鄰接計畫道路為東陽街之一半範圍，判定為『公共設施已完竣地區』，…本案自來水及電力管線已延伸至計畫道路（東陽街），並可自計畫道路接通輸送至訴願地號土地，即可認定為公共設施完竣。」，準此，系爭土地業經北斗鎮公所認定屬公共設施已完竣地區，核與土地稅法第 22 條徵收田賦之規定不符，原處分機關爰依土地稅法第 14 條規定及前揭財政部函釋意旨，以 106 年 6 月 5 日彰稅北分一字第 1060311142C 號函通知訴願人等系爭土地應自 107 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，依法即無不合，應予維持。

六、又本案於 106 年 9 月 7 日經原處分機關、北斗鎮公所及本府建設處派員現場會勘，訴願人主張系爭土地無法自計畫道路（東陽街）接通輸送自來水及電力，亦無法排水，街廓之一半深度又應如何認定，另於 106 年 9 月 28 日經本府依職權函請訴願代理人及原處分機關言詞辯論及函請北斗鎮公所、本府建設處列席說明，訴願人亦主張系爭土地西側有台糖公司所有部分土地未鋪設柏油道路，與文苑路有所阻隔，無法自東陽街延伸文苑路而接通自來水、電力至系爭土地，且系爭土地所臨既成道路（第三公墓聯外道路）並未建設完成，亦無法排水，與東陽街又相距甚遠，如何能經由文苑路接通自來水、電力等語，查本案依前揭平均地權條例施行細則第 36 條（同土地稅法施行細則第 23 條）規定，公共設施完竣之範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之一半深度為準，其所稱道路係指計畫道路，本案即為東陽街，依北斗鎮公所 106 年 7 月 28 日會勘紀錄內容及 106 年 9 月 28 日列席說明表示，該東陽街已開闢完成，且排水系統、自來水及電力管線均已設置，則依本府建設處劃定東陽街兩旁鄰接街廓之一半深度，即可判定系爭土地位於此範圍內；又北斗鎮公所依據前揭內政部 89 年 3 月 8 日台（89）內地字第 8904144 號函釋「…『既成道路』係指現有巷道…」及內政部 92 年 2 月 6 日台內地字第 0920002759 號函釋意旨，認定系爭土地所臨現有巷道（即第三公墓聯外道路）可經由文苑路二段通達計畫道路（即東陽街），至該現有巷道之路寬、徵收與否及自來水、排水、電力設施是否建設完竣，均非公共設施完竣與否認定之要件，且北斗鎮公所亦表示現有巷道的自來水、電力均可申請接通。另訴願人主張鄰接系爭土地之○○段○○○地號土地既經重新認定為公共設施未完竣，不須改課地價稅，則系爭土地距離東陽街更遠，何以經認定屬公共設施已完竣地區？為何僅針對系爭土地作成課徵地價稅處

分？查本案前經原處分機關、北斗鎮公所及本府建設處重新會勘，因發現○○段○○○地號土地隔有他人土地，無法經由現有巷道（即文苑路二段）與東陽街通達，故將○○段○○○地號土地自公共設施已完竣地區剔除，認定為公共設施未完竣，然系爭土地可經由其鄰接第三公墓聯外道路自文苑路二段通達至東陽街，據此，系爭○○○地號土地仍應認定屬公共設施已完竣地區，又系爭土地鄰近之其他土地是否應改課地價稅，核此應由原處分機關及有關單位另案認定，於本件訴願決定不生影響，併此敘明。

七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	常照倫
	委員	李玲瑩
	委員	葉玲秀
	委員	魏平政
	委員	黃耀南

中 華 民 國 1 0 6 年 1 0 月 6 日

縣 長 魏 明 谷

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)