

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 103-1203）

府法訴字第 1030397519 號

訴願人：○○○

地址：新北市新莊區民○○○

訴願代理人：○○○律師

地址：臺中市西區貴○○○

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關 103 年 10 月 7 日彰稅員分一字第 1030269884 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

緣訴願人於 102 年 10 月 2 日拍賣取得○○○股份有限公司（下稱○○○）所有坐落本縣田中鎮○○○土地（下稱系爭土地），面積 2,109 平方公尺，與其上同段○○○-1、○○○-2、○○○-3 等 3 筆建號建築物，並於 102 年 12 月 3 日辦理不動產所有權登記完畢。嗣訴願人於 103 年 9 月 22 日以系爭土地與其上建物前由○○○辦理工廠登記供工廠倉庫、辦公室、廠房、宿舍使用在案為由，申請按工業用地稅率課徵地價稅，經原處分機關現場勘查，查得系爭土地並無實際從事物品製造、加工生產使用，未供工業用地使用，與土地稅法第 18 條第 1 項第 1 款供事業直接使用之工業用地、礦業用地按千分之十計徵地價稅之規定不符，於 103 年 10 月 7 日以彰稅員分一字第 1030269884 號函否准所請，訴願人不服，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、訴願及補充理由意旨略謂：

- （一）系爭土地使用分區為工業區，其地上建物用途為廠房、倉庫、辦公室及宿舍，經訴願人前手即○○○辦理工廠

登記在案（工廠登記編號：99645247；工廠設立許可案號：07610000209727），迄今未經撤銷或廢止，雖目前系爭土地上廠房未從事製造及生產，屬停止使用之狀態，惟訴願人取得系爭土地與地上廠房後，停止使用期間尚未逾一年，核與土地稅法施行細則第 14 條第 2 項第 2 款規定應改按一般用地稅率計徵地價稅之情形不符。

- （二）又系爭土地上興建之合法廠房既已辦理工廠登記在案，且迄今未經工業主管機關撤銷或廢止，亦未變更供作其他使用，依同法施行細則第 14 條第 3 項規定，並未將土地所有權人發生異動之場合排除在外，仍應繼續按特別稅率計徵系爭土地之地價稅。
- （三）訴願人繼受系爭土地，以新納稅義務人之地位，就存有合法建築且登記有案工廠且迄今亦未作他用之系爭土地，申請按特別稅率計徵地價稅，於法自屬有據。原處分機關未予查明即否准訴願人之申請，係屬違誤。

## 二、答辯意旨略謂：

- （一）按土地稅法第 18 條、同法施行細則第 14 條第 1 項第 1 款規定適用千分之十特別稅率計徵地價稅之土地，以「工業用地」、「供工業使用」及「按目的事業主管機關核定規劃使用」，由申請人於申請時填具申請書並檢附工業主管機關核准使用之使用計畫書圖或工廠設立許可證、建造執照等文件；其已開工者，則應檢附工廠登記證。惟查訴願人於 102 年 9 月 25 日因拍賣取得○○○所有系爭土地、同年 10 月 2 日取得不動產權利移轉證明書，於同年 12 月 3 日辦竣土地所有權登記，並於 103 年 9 月 22 日申請按工業用地課徵地價稅，然未能檢附上述相關證明文件，經原處分機關電話通知 2 次，訴願人均表示沒有時間配合勘查，嗣由原處分機關於 103 年 10 月 1 日現場勘查結果，系爭土地坐落門牌地址本縣田中鎮○○○號之建築物大門深鎖，外觀未發現有加工製造等營運跡象，亦無提供前手○○○作為工廠使用，建物外

牆則有懸掛租售布條，其上通訊資訊為訴願人行動電話號碼；另參諸訴願人亦自承系爭土地上廠房未有從事製造生產，目前屬停止使用狀態等情，即有未按目的事業主管機關規劃使用，核與前述土地稅法第 18 條第 1 項規範要件不符，原處分機關否准申請處分，並無違誤。

- (二) 按土地稅法第 18 條特別稅率課地價稅之土地，停工或停止逾一年者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅；又上揭停工或停止逾一年之土地如屬工業用地，於其工廠登記未被工業主管機關撤銷或廢止，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅，為同法施行細則第 14 條第 2 項第 2 款、第 3 項所明定。依上揭規定係指土地所有權人所有原經核准依土地稅法第 18 條規定適用特別稅率之用地，停工或停止使用雖逾一年，但工廠登記證未被工業主管機關撤銷或廢止且用途未變更前，得繼續按工業用地稅率課徵地價稅，其適用之條件係針對同一所有權人而言。故如所有權有移轉時，仍應由新土地所有權人依土地稅法第 41 條與同法施行細則第 14 條第 1 項規定重新提出申請，並無繼續按特別稅率計徵地價稅之適用，訴願人主張系爭土地應依同法施行細則第 14 條第 3 項繼續按特別稅率課徵地價稅云云，顯對法令之誤解。。

#### 理 由

- 一、按「本法所稱工業用地，指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地…」、「供左列事業直接使用之土地，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：一、工業用地、礦業用地。」、「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」、「依本法第十八條第一項特別稅率計徵地價稅之土地，指左列各款土地經按

目的事業主管機關核定規劃使用者。一、工業用地…」、「土地所有權人申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：一、工業用地：應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件…(第 1 項)。核定按本法第十八條特別稅率計徵地價稅之土地，有下列情形之一者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅：一、逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用。二、停工或停止使用逾一年(第 2 項)。前項第二款停工或停止使用逾一年之土地，如屬工業用地，其在工廠登記未被工業主管機關撤銷或廢止，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅(第 3 項)。…」土地稅法第 10 條第 2 項、第 18 條第 1 項第 1 款、第 41 條第 1 項以及同法施行細則第 13 條第 1 款、第 14 條分別定有明文。

二、次按「…平均地權條例施行細則第 32 條第 3 項(註：現行細則第 33 條第 3 項，與土地稅法第 18 條第 1 項略同)，以及財政部(69)台財稅字第 34700 號函釋之適用，應以該工業用地或工廠用地，已核定按工業用地或工廠用地稅率課徵地價稅後，其所有權人未更易之前，始有其適用。本件系爭土地原地主縱令停工未滿一年，且既停工之後，遲至七十三年八月十九日，始被註銷工廠設立登記屬實，惟原享受優惠稅率之地主，既因法院拍賣系爭土地之結果，由原告拍得並於七十二年五月九日因法院發給系爭土地之權利移轉證書，從此易以原告為該系爭土地之所有人，則自七十二年五月九日開始之地價稅，已因系爭土地之易人，而不得援用前地主○○○有限公司及○○○有限公司等所得享有之優惠地價稅稅率，其理至明」改制前行政法院 74 年判字第 444 號裁判要旨參照。

三、經查系爭土地原屬○○○所有，並經核准按工業用地特別

稅率課徵地價稅在案，嗣訴願人於 102 年 9 月 25 日向臺灣彰化地方法院拍賣取得系爭土地，並於同年 10 月 2 日核發不動產權利移轉證書，於 102 年 12 月 3 日辦竣所有權移轉登記，訴願人於 103 年 9 月 22 日申請按工業用地稅率課徵地價稅，經原處分機關於 103 年 10 月 1 日派員勘查系爭土地結果為「經現場勘查，該筆土地使用情形為無實際從事物品製造、加工生產使用」，且建物外牆懸掛租售布條，未供前手○○○或其他興辦工業人作工廠用地使用，有前揭不動產權利移轉證書、原處分機關現場勘查紀錄表、照片影本可稽，以及經濟部商業司公司資料查詢、經濟部工業局工廠公示資料查詢等資料為憑。是以，系爭土地未實際從事物品生產製造，亦無出租或借用供興辦工業人繼續按工業用地使用，核無按目的事業主管機關核定規劃使用之情形，要與上揭土地稅法第 18 條工業用地適用特別稅率課徵地價稅之規定不符，自無按優惠稅率課徵地價稅之餘地，原處分機關否准訴願人之申請，洵屬有據，應予維持。

四、至訴願人主張依土地稅法施行細則第 14 條第 3 項規定解釋，並未將土地所有權人發生異動之場合排除在外，前手○○○原領工廠登記證、工廠設立許可證迄今未經撤銷或廢止，廠地亦未變更作其他使用，其繼受系爭土地仍得申請繼續按特別稅率計徵地價稅乙節。按上揭土地稅法施行細則第 14 條第 3 項土地繼續適用特別稅率之規定，係指該工業用地經核定按特別稅率課徵地價稅後，其所有權人未更易而言，有前揭最高行政法院判決意旨參照，本件系爭土地原雖經核定按特別稅率課徵地價稅，惟土地所有權人業已變更，地價稅之納稅主體已有不同，是否仍依原核定稅率之用途使用，係應由「新」土地所有權人依前揭土地稅法第 41 條及同法施行細則第 14 條第 1 項規定檢證提出申請，並經稅捐稽徵機關審核符合「工業用地」、「供工業使用」及「按目的事業主管機關核定規劃直接使用」等要

件，始有土地稅法第 18 條所定工業用地特別稅率之適用，蓋原核定工業用地特別稅率係對檢證提出申請之「原」土地所有權人而言。從而，系爭土地所有權人已變更，新取得土地所有權人如有符合工業用地優惠稅率之要件，自應依法檢證申請，方為適法，訴願意旨援引上開規定主張仍有繼續按工業用地特別稅率計徵地價稅云云，洵無足採。

五、綜上所述，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 林田富（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 蕭文生

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 李玲瑩

委員 林浚煦

委員 黃耀南

中 華 民 國 103 年 12 月 31 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)