

## 財政部就憲法法庭 112 年 10 月 12 日憲庭力會台 13433 字第 1121001601 號函說明二(一)所詢事項之說明

壹、本部前以 110 年 6 月 1 日台財稅字第 11000541630 號函(諒達)送會台字第 13433 號陳俊良聲請解釋案之說明及相關資料(附件 1)，合先敘明。

貳、本案來函說明二(一)所詢事項及本部說明

一、土地稅減免規則(下稱土減規則)第 9 條規定：「無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。」該條但書所稱「應保留之法定空地」之範圍為何？與建築法第 11 條所稱之「應留設之法定空地」二者意涵是否相同？建築基地所留存之空地面積，超過依法應保留之法定空地面積，相較於未超過依法應保留之法定空地面積之情形，是否享有任何優惠待遇等節，謹就涉本部業務部分說明如下：

(一)依 60 年 12 月 22 日修正公布建築法第 11 條規定：「本法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地(第 1 項)。前項空地之保留，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之(第 2 項)。」之修正理由<sup>1</sup>，係因建築基地之定義，現行法令中迄無規定，為利建築管理之實施，特參考美、日等國有關規定，及我國實際情況，增訂該條文。至行政院 69 年間修正發布土減規則第 9 條規定之「無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之空地部分，不予免徵」(附件 3)，所稱「建造房屋應保留之空地」即係參據上開建築法第 11 條第 1 項規定。

(二)嗣 73 年 11 月 7 日修正公布建築法第 11 條規定：「本法所稱建

<sup>1</sup> 參閱第 1 屆立法院議案關係文書院總第 802 號政府提案第 934 號(附件 2)。

築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗(第 1 項)。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之(第 2 項)。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割辦法，由內政部定之(第 3 項)。」，參據該條第 1 項修正理由<sup>2</sup>，係為期明確，爰將「保留之空地」修正為「留設之法定空地」。爰行政院 99 年間修正發布土減規則第 9 條所稱「建造房屋應保留之法定空地」，如前所述，仍係配合上開建築法第 11 條第 1 項之修正規定(附件 5)。

(三)至於建築基地所留存之空地面積，超過依法應保留之法定空地面積，相較於未超過依法應保留之法定空地面積之情形，是否享有任何優惠待遇一節，如前述建築法第 11 條修正沿革，建築基地除供建築物本身所占地面外，亦包含其所應保留之空地，又該空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。準此，建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 4 款定有建蔽率(即建築面積占基地面積之比率)之定義，另依都市計畫法第 39 條<sup>3</sup>規定授權訂定之「都市計畫法臺灣省施行細則」、區域計畫法第 15 條第 1 項<sup>4</sup>規定授權訂定之「非都市土地使用管制規則」，分別定有都市土地各使用分區及非都市土地各類用地之建蔽率上限，俾利建築管理。就地價稅而言，倘土地所有權人所有地上建築物作自用住宅使用，且該土地符合土地稅法第 9 條、第 17 條、同法

<sup>2</sup> 參閱立法院議案關係文書院總第 802 號政府提案第 2514 號(附件 4)。

<sup>3</sup> 對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。(62 年間修正增訂)

<sup>4</sup> 區域計畫公告實施後，不屬第 11 條之非都市土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。

施行細則第 4 條等規定，則土地面積於都市土地面積未超過 3 公畝部分及非都市土地面積未超過 7 公畝部分，得依同法第 41 條規定申請按自用住宅用地 2% 稅率課徵地價稅，與建築基地所留存之空地面積超過依法應保留之法定空地面積多寡無涉。

(四)按法定空地既為建築基地之一部分，亦為申請建築獲准之必要條件，建築物所有權人就法定空地之留設，除享有較優良之居住品質及環境空間外，未來如有改建或實施都市更新，該法定空地之所有權人尚得參與分配更新後之房地，即具有**建築上利益**，其權益不因是否專供或兼供公眾通行使用而受影響；如前述，法定空地既為建築基地申請建築獲准之必要條件，縱目前使用現況兼作供公眾通行之道路使用，惟與具「**特別犧牲**」性質<sup>5</sup>之單純且無償供公眾通行之道路土地，仍屬有別，爰法定空地依土地稅法規定，應併同其主建築物所占地面之土地課徵地價稅，並排除於地價稅免稅範圍，尚屬公允(同本部 110 年 6 月 1 日函送之說明肆、四、六及八)。

二、建築基地法定空地分割辦法(下稱分割辦法)第 4 條明定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割……」其中所稱「依法應保留之法定空地面積」之認定標準為何？其與土減規則第 9 條但書所稱「建造房屋應保留之法定空地」，意涵是否相同？如有不同，理由為何等節，謹就涉本部業務部分說明如下：

(一)如前述，73 年 11 月 7 日修正公布建築法第 11 條增訂第 3 項規定，修正理由係為解決建築物完工後，常有空地另行申請建築或分割轉售情事，造成重複使用或產權糾紛，滋生弊端，不利建築管理情事，爰明定法定空地不得任意分割、移轉及重複使

---

<sup>5</sup> 最高行政法院 109 年度上字第 1013 號判決、臺灣新北地方法院 110 年度稅簡字第 2 號判決、臺灣新竹地方法院 109 年度稅簡字第 3 號判決、臺灣新北地方法院 110 年度稅簡字第 11 號判決等，均有類似論述。

用，並授權內政部訂定分割辦法。嗣內政部業於 75 年 1 月 31 日訂定發布分割辦法，是以有關該辦法第 4 條規定「依法應保留之法定空地面積」之認定標準宜由該部說明。

(二)土減規則第 9 條但書所稱「建造房屋應保留之法定空地」，其與建築法第 11 條所稱之「應留設之法定空地」並無不同，已如前述，至於上開分割辦法，旨在解決建築管理問題。

### 叁、其他補充意見

有關來函說明三檢附聲請人陳佛賜釋憲聲請書一節，經查聲請人所有坐落新北市○○區○○段 0000、0000、0000、0000 地號等 4 筆土地(下稱系爭土地;持分各 1/189)，面積依序為 3.78、4.14、35.44、2.24 平方公尺。陳君系爭土地 109 年度地價稅，除 0000 地號土地部分面積(0.93 平方公尺)符合土減規則第 9 條規定，業免徵地價稅外，其餘面積經新北市政府稅捐稽徵處，按一般用地稅率課徵地價稅合計新臺幣 2,322 元。聲請人不服，循序提起行政救濟，經臺北高等行政法院 111 年度簡上字第 6 號裁定上訴駁回後，向大院大法官聲請解釋，其聲請書主要爭點二所述「就系爭土地內無償供公眾通行之私設通路及其實際應留設空地超過建物應留設法定空地面積之道路部分，應依法減免地價稅」部分，與會台字第 13433 號陳俊良聲請解釋案況類同，併予敘明。