

調 查 意 見

台北縣政府為建立台北都會區淡水河西岸之交通樞紐，有效整合台鐵、高鐵、捷運、中長程客運轉運等不同運輸模式，於民國（下同）83年9月6日發布實施「新板橋車站特定專用區細部計畫」，計畫區總開發面積48.2公頃、涵蓋區域範圍長寬各約700公尺，周界分別面臨台北縣板橋市文化路1段、漢生東路、區運路、民族路、民權路。本區原細部計畫實施約10年後，經通盤檢討，台北縣政府更將此「特定專用區」定位為「台北都會區之副都心、轉運中心、台北縣行政中心、金融中心、商業中心」，爰配合變更本計畫區部分土地使用分區管制事項，於93年8月16日發布實施「變更新板橋車站特定專用區細部計畫」。

惟98年3月16日媒體披露：台北縣「新板橋車站特定專用區」豪宅群，包括：「史丹佛」、「國家世紀館」、「台北官邸」、「權世界」、「超級F1」等5案之建造執照及已於96年完工交屋之前3案使用執照，台北縣政府工務局均錯將「新板特區」註記為「新市鎮特定區」，導致此區約有176戶，得以依據「新市鎮開發條例」中，有關租稅減免相關規定，憑空獲租稅優惠，免繳新台幣（下同）2,550萬購屋「契稅」等情。

本院為查明上開媒體所載訊息實情，調查相關機關有無涉及違失，爰成立本件調查案。本院以98年3月31日（98）處台調壹字第0980803077號函台北縣政府稅捐稽徵處及同年月日（98）處台調壹字第0980803076號函台北縣政府，嗣經台北縣政府稅捐稽徵處以98年4月16日北稅房字第0980038049號函檢證說明，及台北縣政府先後以98年4月13日北府工建字第0980249531號、98年5月26日北府工建字第0980388032號、98

年6月2日北府工建字第0980436547號等函檢附相關卷證說明到院，經詳閱本案相關都市計畫管制事項及都市設計審議規定與建築許可書圖函件及賦稅事項與法令規定後，茲臚列調查意見如后：

一、台北縣政府工務局未能審慎辦理執照加註事項，導致稅捐稽徵機關誤解本案應予適用新市鎮開發條例而減免稅賦；且辦理「使用執照」加註事項時，未加審核僅憑各該「建造執照」上原加註字樣即逕予沿用，失之草率；建照管理科與施工管理科分負核發「同一建案」之建造執照與使用執照職務，但竟欠缺橫向連繫，導致「同一建案」管制事項無法正確傳達延續列管，均有違失。

(一)因「建築許可」案件涉及土地使用管制、結構、電力、電信、給水、排水、施工管理…等諸多事項，因此，台北縣政府工務局於辦理建築許可、核發相關建築執照時，會依據具體個案事實，於各該執照上「加註」應配合辦理或注意事項，而針對具有「通案性質」之註記事項，該局製作有建築執照《加註事項附表》制式表格，提供建管人員於審查個別申請建築許可具體案件時勾選，以簡化建管審查作業過程。

(二)台北縣境內「林口特定區計畫」及「淡海新市鎮特定區計畫」係依「新市鎮開發條例」劃設之「新市鎮特定區」。按該條例施行細則第34條規定：「…新市鎮特定區主管機關核發建築物使用執照時，應註明新市鎮特定區建築物字樣…」，台北縣稅捐稽徵處新莊分處負責辦理台北縣「林口特定區」部分轄區之稅務事項，乃於89年4月14日函請新市鎮特定區建築主管機關，即台北縣政府工務局，核發該轄區範圍內建築物使用執照時，應按前揭條

例施行細則規定加註「新市鎮特定區建築物」字樣。89年5月1日台北縣政府工務局負責辦理「使用執照」核發業務之施工管理科（時稱施工管理課）簽請該局局長核可，按發照流程，先由負責辦理「建造執照」審核之建照管理科（時稱建照管理課）於核發新市鎮範圍內建築物「建造執照」時，加註：「本案位於新市鎮特定區」字樣，且因此類加註事項具有「通案性質」，工務局爰於建築執照《加註事項附表》制式表格中，增列「執照上加註：『本案位於新市鎮特定區。』」制式欄位，提供建管人員於辦理個別建築許可具體案件時勾選。

(三)台北縣政府工務局建築執照《加註事項附表》制式表格中，列入「執照上加註：『本案位於新市鎮特定區。』」此一制式欄位，起因即是為配合稅捐稽徵機關要求，依「新市鎮開發條例」施行細則規定，新市鎮特定區主管機關核發建築物使用執照時，應註明新市鎮特定區建築物字樣，且台北縣境內迄今僅有「林口特定區計畫」及「淡海新市鎮特定區計畫」兩處，係依「新市鎮開發條例」劃設之「新市鎮特定區」，故僅有此兩處範圍內建築物辦理相關建築許可事項時，建管人員方得勾選建築執照《加註事項附表》制式表格中，「執照上加註：『本案位於新市鎮特定區。』」此一制式欄位，若建築物非坐落於前開兩處範圍內，即予該制式欄位勾選要件不符，建管人員尚不得任意為之。

(四)按93年8月16日發布實施之《變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書》，「新板橋車站特定專用區」內之建築開發行為，應先經「都市設計審議」，且為使此區儘速完成開發利用，訂有「限期開發獎勵」及「

限期完工使用」等管制措施。

- (五)「新板橋車站特定專用區」土地使用管制要點第 12 點「都市設計審議」規定，本地區之公私有建築開發行為有關其建築物設計事項，應經「台北縣都市設計審議委員會」審查同意後，始得申請發照或施工。而為促進此特定專用區之儘速開發，該要點第 14 點針對建築基地之「開發時程」訂有「限期獎勵」規定，此計畫區內土地於「時程起算之日」（主要是指本案細部計畫土地使用分區管制要點部分通盤檢討發布實施日即 93 年 8 月 16 日）起 1 年內提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，增加基準容積率 10% 作為獎勵，3 年內提出申請並經都市設計審議通過者，增加基準容積率 5% ，若 5 年內始申請並通過設計審議者，獎勵則降至基準容積率 3% ，逾 5 年者均不予獎勵，藉此誘因促使此特定專用區內土地能儘早開發建築。
- (六)其次，此計畫區開發時程不僅以提出「興建」為已足，更進一步要求符合前開獎勵案件，同時並需「限期完工使用」，否則應按規定比例回饋捐贈公益設施或繳納代金。同要點規定：經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起逾 4 年方申請「使用執照」者，應經台北縣都市設計審議委員會審定「公益回饋設施」，且該公益回饋設施及其土地持分所有權應贈予台北縣，始得核發使用執照。該要點針對上開計畫區內土地，於時程起算之日起 1 年內提出申請建築，並經台北縣都市設計審議委員會審議通過而給予增加基準容積率 10% 作為獎勵者，若逾 4 年、未滿 6 年始申請「使用執照者」者，應回饋公益設施之樓地板面積不得低於基準容積率 5% ，未滿 8 年者

應回饋公益設施之樓地板面積不得低於基準容積率 7% ，未滿 10 年者回饋不得低於基準容積率 9% ，逾 10 年者，不得低於基準容積率 10% 、原獎勵額度已全數回贈台北縣；前述回饋公益設施均得以樓地板面積折算代金方式繳納。另兩類 3 年內及 5 年內提出申請並經都市設計審議通過者，同樣亦針對不同期限訂有公益回饋比例。

- (七) 依據「新板橋車站特定專用區土地使用管制要點」中，有關本區「限期開發建築」之規定，第一批符合最優獎勵條件（即允建樓地板面積增加基準容積率 10% ）者，係指時程起算之日起 1 年內即於 94 年 8 月 16 日前，完成都市設計審議並申請建築許可之案件，經查符合此要件者共有 5 案，分別為：
- (1) [94 年 3 月 4 日核准 94 板建字第 135 號建造執照] 建案名稱：史丹佛、起造人：勝 0 建設公司
 - (2) [94 年 3 月 18 日核准 94 板建字第 166 號建造執照] 建案名稱：權世界、起造人：樺 0 建設公司、建築基地坐落：板橋新板段 2 小段 00 地號、都市設計審議通過 94 年 2 月 5 日核備函，
 - (3) [94 年 3 月 23 日核准 94 板建字第 185 號建造執照] 建案名稱：超級 F1、起造人：馥 0 建設公司、建築基地坐落：板橋新板段 3 小段 00 地號、都市設計審議通過 94 年 3 月 3 日核備函，
 - (4) [94 年 5 月 6 日核准 94 板建字第 278 號建造執照] 建案名稱：國家世紀館、起造人：大 0 建設公司、建築基地坐落：板橋新板段 3 小段 000 地號、都市設計審議通過 94 年 4 月 20 日核備函，
 - (5) [94 年 7 月 7 日核准 94 板建字第 438 號建造執照] 建案名稱：台北官邸、起

造人：皇 0 建設公司、建築基地坐落：板橋中山段 3 小段 00 地號、都市設計審議通過 94 年 6 月 4 日核備函。

(八)前揭 5 件「建造執照」許可案，雖均符合限期 1 年內取得建築開發許可者之允建樓地板最優惠獎勵，但依據此計畫區土地使用管制要點規定，亦同受「限期完工使用」之管制規定，逾相關期限者即負擔一定比例公益回饋要求。台北縣政府工務局建照管理科負責辦理建築許可案件核發「建造執照」之業務，掌理本案「新板橋車站特定專用區」範圍內，符合相關「限期開發建築」優惠獎勵樓地板比例確認事項，致於「限期完工使用」之相關管制事項，則另由負責核發建築物「使用執照」業務之該局施工管理科掌理。建照管理科於辦理前揭 5 件符合「限期開發建築」最優惠獎勵之建築物申請「建造執照」案件審核時，基於「提醒注意」此 5 件申請案亦應同受「限期完工使用」管制規定之要求，遂「便宜行事」，以勾選建造執照《加註事項附表》制式表格中，「執照上加註：『本案位於新市鎮特定區。』」欄位之方式，而非另以個案手寫加註事項之方式審慎辦理，該局建照管理科「主觀上」認為藉此執照加註行為，即能達到「提醒施工管理科注意應管制限期完工使用」之目的，卻未意識到此一制式欄位，若建築物並非坐落於「新市鎮特定區」範圍內，即與該制式欄位勾選要件不符。

(九)然而，台北縣政府工務局施工管理科，於核發〔96 年 3 月 22 日 96 板使字第 178 號使用執照（案名：台北官邸）〕、〔96 年 9 月 7 日 96 板使字第 554 號使用執照（案名：國家世紀館）〕、〔96 年 10 月 11 日 96 板使字第 599 號使用執照（案名：史丹

佛)] 等 3 件使用執照時，同樣亦失之草率，僅憑各該「建造執照」上原加註「本案位於新市鎮特定區」字樣，即直接於核發之「使用執照」上加註登載此 3 件使用執照為「(板橋)新市鎮建築物」。施工管理科 97 年 2 月 25 日函復該府稅捐稽徵處函詢上開 96 板使字第 554 號使用執照是否為新市鎮開發條例之「新市鎮特定區」內建築物時，竟答稱該建物確為新市鎮開發條例之「新市鎮特定區」內建築物，負責核發本區使用執照之台北縣政府工務局施工管理科竟連自身管轄區域並無適用新市鎮開發條例相關規定都不自知，而該局建照管理科「主觀上」原先認為藉此「勾選」建造執照《加註事項附表》制式表格「執照上加註：『本案位於新市鎮特定區。』」欄位，即能達到「提醒該局施工管理科注意應管限制期完工使用」之目的，惟事實上不僅不具提醒管限制期完工使用之預期效果，更反招稅捐稽徵機關誤解本案應予適用新市鎮開發條例而減免稅賦，該局未能審慎辦理執照加註事項，顯有違失。

- (十)台北縣政府工務局建照管理科未審酌建築執照《加註事項附表》制式表格中，勾選「執照上加註：『本案位於新市鎮特定區。』」此一制式欄位時，該建築物應符合坐落於「新市鎮特定區」此一要件，竟因主觀上認為藉勾選此欄位於執照上加註，即能達到「提醒核發使用執照之施工管理科注意本案應管限制期完工使用」目的，遂便宜行事任意勾選，惟事實上不僅不具提醒管限制期完工使用之預期效果，更反招稅捐稽徵機關誤解本案應予適用新市鎮開發條例而減免稅賦，台北縣政府工務局未能審慎辦理執照加註事項，顯有違失。該局施工管理科

辦理「使用執照」加註事項時，僅憑各該「建造執照」上原加註「本案位於新市鎮特定區」字樣，未加審核即逕予沿用，失之草率。該局建照管理科與施工管理科分負核發「同一建案」之建造執照與使用執照職務，但竟欠缺橫向連繫，導致建照管理科針對「同一建案」提列之管制事項無法正確傳達予施工管理科延續列管，確屬違失。

二、台北縣政府稅捐稽徵處 97 年 2 月 18 日因發覺本案「使用執照」上註記「位於新市鎮特定區」字樣，與鄰近周邊已設房屋稅籍之各建物使用執照登載情形不同，雖即函請台北縣政府工務局確認，但該局施工管理科竟函復系爭建案適用「新市鎮開發條例」，嗣雖經內政部營建署函復導正，並由稅捐稽徵機關核實課徵「房屋稅」及已補徵「契稅」在案，但台北縣政府工務局施工管理科針對稅捐稽徵機關函詢爭議事項未能警覺並審慎檢討即自行簽辦並決行函復，顯有違失，應迅予檢討改進。

- (一)按房屋稅條例第 7 條及第 16 條規定，房屋新建、增建、改建，納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內提出申報，逾期未報因而發生漏稅者，除補稅外，並照所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰。
- (二)台北縣政府工務局於 96 年 9 月 7 日核發位於該縣板橋市漢生東路、建案名稱為「國家世紀館」之《96 板使字第 554 號使用執照》，且於使照上加註「本案位於新市鎮特定區」。起造人即房屋所有人大馨建設公司爰依上開房屋稅條例第 7 條規定，檢附使用執照等相關文件向台北縣政府稅捐稽徵處提出《房屋新建暨房屋現值申報書》，設立房屋稅籍。稅捐稽徵處初依「國家世紀館」建案「使用執照」上註記「本案位於新市鎮特定區」字樣，遂按「

新市鎮開發條例」第 25 條第 1 項規定，核予減免房屋稅。

- (三)台北縣政府工務局嗣於 96 年 10 月 11 日核發同樣位於本區該縣板橋市新府路，建案名稱「史丹佛」之《96 板使字第 599 號使用執照》，且亦於本件「使用執照」上加註「本案位於新市鎮特定區」字樣。起造人即房屋所有人勝華建設公司亦依房屋稅條例規定，向台北縣政府稅捐稽徵處提出設立房屋稅籍申報。
- (四)嗣台北縣政府稅捐稽徵處發覺「國家世紀館」及「史丹佛」兩建案之「使用執照」上雖有註記「本案位於新市鎮特定區」字樣，但鄰近周邊其餘已設房屋稅籍之各建物使用執照卻又都無此註記，稅捐稽徵處乃於 97 年 2 月 18 日函請台北縣政府工務局確認前揭建案名稱「國家世紀館」所領得《96 板使字第 554 號使用執照》是否屬「新市鎮開發條例」之「新市鎮特定區」內建築物，同年 2 月 25 日台北縣政府工務局（由施工管理科自行簽辦並決行）函復肯認該建案為「新市鎮開發條例」之「新市鎮特定區」內建築物。
- (五)但因隨後本區鄰近周邊新設籍建物卻又無加註「新市鎮特定區」字樣，台北縣政府稅捐稽徵處乃於 97 年 3 月 10 日逕向內政部營建署函詢「『新板橋車站特定區』是否為新市鎮開發條例適用範圍」，97 年 3 月 13 日內政部營建署函復謂「『新板橋車站特定區』非依新市鎮開發條例劃定，且非該條例公布施行前經行政院核定開發之新市鎮，自無上開條例之適用」，台北縣政府稅捐稽徵處經向內政部營建署查證後，方證實台北縣政府工務局核發《96 板使字第 554 號「國家世紀館」建案使用執照》及《

96 板使字第 599 號「史丹佛」建案使用執照》均錯誤註記「本案位於新市鎮特定區」字樣。台北縣政府工務局亦已於 97 年 3 月 13 日函復該府稅捐稽徵處「國家世紀館」、「史丹佛」、「台北官邸」等 3 建案之「使用執照」均應刪除原註記「本案位於新市鎮特定區」字樣，並通知此 3 件建案起造人、監造人、承造人辦理更正。

(六) 案經台北縣政府稅捐稽徵處清查：因使用執照錯誤註記「本案位於新市鎮特定區」字樣之建案，原雖錯誤核予減免「房屋稅」，但各該建案自完工申報設立房屋稅籍起尚未滿一年，均尚未屆房屋稅法定開徵期（指 97 年度），故事實上並無影響房屋稅之核實課徵；而本案「契稅」稽徵業務係委託板橋市公所代徵，原錯誤適用新市鎮開發條例而免徵契稅者共有 175 戶，業於 97 年 3 月 27 日函知市公所發單補徵應納契稅，是「契稅」亦已依法補徵在案。另因前揭稅賦問題而由相關人提出之訴願案件，亦由台北縣政府於 98 年 5 月 1 日作成「訴願駁回」之決定；目前計有 183 人針對台北縣政府工務局《96 板使字第 599 號「史丹佛」建案使用執照》錯誤註記「本案位於新市鎮特定區」字樣，不服台北縣政府訴願駁回之決定而向台北高等行政法院提起行政訴訟，刻由繫屬法院審理中。

(七) 台北縣政府稅捐稽徵處 97 年 2 月 18 日因發覺本案「國家世紀館」及「史丹佛」兩建案之「使用執照」上註記「本案位於新市鎮特定區」字樣，此與鄰近周邊其餘已設房屋稅籍之各建物使用執照均無此註記情形不符，乃函請台北縣政府工務局確認，然而該局負責辦理核發使用執照業務之施工管理科未能警覺並審慎檢討即自行簽辦並決行函復，謬

誤肯認該兩件建案為「新市鎮開發條例」之「新市鎮特定區」內建築物，雖嗣經內政部營建署函復導正，並由稅捐稽徵機關核實課徵「房屋稅」及已補徵「契稅」在案，但台北縣政府工務局施工管理科針對稅捐稽徵機關函詢爭議事項未警覺，且對自身主辦業務不適用「新市鎮開發條例」相關規定竟不自知，顯有違失，應迅予檢討改進。

貳、處理辦法：

- 一、提案糾正台北縣政府。
- 二、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會、財政及經濟委員會聯席會議處理。

調查委員：

中 華 民 國 98 年 7 月 日
附件：本院98年3月20日（98）院台調壹字第0980800234號派
查函暨相關案卷9宗。