

調 查 報 告

壹、案由：本院 102 年地方政府年度總決算審核報告審議小組移來：臺北市政府辦理市政府轉運站 BOT 案雖獲多項獎項，惟開發基地依法減免地價稅之認定失據，致衍生履約爭議，1 億 6,740 萬餘元土地租金迄未收取，是否涉有違失？確有深究之必要。

貳、調查意見：

據本院民國(下同)一〇二年地方政府年度總決算審核報告審議小組移來：「臺北市政府辦理『市政府轉運站獎勵民間投資興建營運案』(下稱市府轉運站 BOT 案)開發基地依法減免地價稅之認定失據，致衍生履約爭議，一億六、七四〇萬餘元土地租金迄未收取，是否涉有違失？確有深究之必要」乙案，經函請臺北市政府(下稱北市府)及審計部臺北市審計處就市府轉運站開發基地地價稅減免及土地租金相關事項提供詳實說明及查核資料，並約詢北市府相關主管人員。業已調查竣事，茲臚列調查意見如後：

一、北市府辦理「市府轉運站 BOT 案」開發基地減免地價稅，漏未於核定時釐清相關法令及適用減免面積，致該案後續滋生履約爭議，損及政府權益，核有疏失：

(一)依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第三十九條：「參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣(市)政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。」、第四十一條：「民間機構依第二十七條所經營之附屬事業，不適用本章(第三章融資及租稅優

惠)之規定」，爰附屬事業無減免地價稅之適用。且查上開法令於九十三年時業經明定。

- (二)北市府於九十三年十一月十五日制定臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例(下稱自治條例)，同年月三十日臺北市稅捐稽徵處為辦理相關地價稅、房屋稅及契稅徵免事宜，函請北市府所屬各機關提供各該單位主辦而由民間機構參與重大公共建設，在興建或營運期間經核定供直接使用之不動產清冊，以輔導辦理租稅減免。九十三年十二月二日北市府交通局(下稱交通局)向該處申請市府轉運站 BOT 案開發基地地價稅減免。同年月十日臺北市稅捐稽徵處信義分處函請該局檢附該計畫案及合約書等相關文件，申請辦理免徵地價稅。交通局於同年月二十一日函送招商說明書、開發經營契約、設定地上權契約及該案經北市府認定屬重大公共建設函影本，請臺北市稅捐稽徵處信義分處辦理免徵地價稅事宜，同年月三十日該分處函復該局，核定該案依自治條例第四條第一項規定，自九十四年起至九十八年止免徵地價稅。依該案設定地上權契約第 3.1 條：「自地上權完成登記之日起計付土地租金。每年土地租金應繳金額……興建期按本基地依法應繳納之地價稅乘以百分之九八點八五計收……」，爰該等年度民間機構統一開發股份有限公司(下稱統一開發公司)亦未計收土地租金。嗣該分處於九十九年八月五日發函向臺北市公共運輸處(下稱公運處)依促參法第三十九條、第四十一條補徵該案開發基地九十四至九十八年地價稅，合計新台幣(下同)一億六、九三五萬三、六二二元，公運處納入一〇一年度預算編列繳納。公運處並於九十九年十二月二十七日函請統一開發

公司補繳土地租金一億六、七四〇萬六、〇五五元，惟該公司拒不繳納，並於一〇〇年八月九日向協調委員會申請土地租金計收爭議之協調，協調委員會於一〇一年一月十二日決議：「……如雙方未能就補救措施達成共識，建議依契約第 18.2 條之規定交付仲裁解決」，北市府爰於同年六月十四日提送仲裁，一〇三年一月十三日仲裁庭作出仲裁判斷，統一開發公司已於同年月二十三日依仲裁判斷繳付予該府九十四年至九十八年土地租金一億二、三四〇萬五、六一二元，及自一〇二年七月十九日起至清償日止依年利率百分之五計算之利息三一七萬八、一一七元。綜上，該案土地租金計收爭議肇因於臺北市稅捐稽徵處信義分處九十三年核定該案全部基地面積一萬六、二八〇平方公尺免徵地價稅，復於九十九年因重行計算可減免地價稅之土地面積僅一、〇七七·七平方公尺，向公運處補徵土地面積一五、二〇二·三平方公尺九十四年至九十八年共五年之地價稅。

(三)依該府約詢說明(一〇三年四月八日府授交運字 10330754200 號函)，略以：

- 1、土地稅減免規則第二十三條規定，公有土地依管理機關或使用機關之申請或檢附之證明文件核定減免，免辦實地勘查，且該案土地於申請減免時為未開發之空地。
- 2、依當時(九十三年)法令並無針對「直接使用」定義或有相關函釋。轉運站取得使用執照後，該市稅捐稽徵處發現基地興建項目除公共運輸場站設施外，尚有一般零售業、餐飲、旅館等，函詢主辦機關經函復上述附屬設施無法視為提供重大公共建設直接使用，據以補徵非屬重大公共工程直

接使用土地面積之地價稅。

(四) 惟查：

- 1、依土地稅法第四十條，地價稅由直轄市或縣(市)主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定。經查，九十三年十二月十日臺北市稅捐稽徵處信義分處函請交通局檢附該計畫案及合約書等相關文件以申請辦理免徵地價稅事宜時，並未要求載明適用減免面積等核課資料；再依該府約詢書面說明，交通局九十三年十二月二十一日函送相關申請資料，其中招商說明書已揭示除作轉運站外該案尚包含其它商業使用附屬設施，依該案招商說明書所載：「轉運站之相關設施分為轉運站設施與非轉運站設施……轉運站設施為本開發計畫非公共設施的部分，如多目標使用之商場、辦公室(非客運業者使用部分)等空間，轉運站經營業者可以自行規劃其使用方式……」；依開發經營契約第 1.1 條「契約範圍」亦載明：「包括市府轉運站及其相關附屬設施、附屬事業及多目標使用部分之興建、營運及移轉」，爰相關文件皆揭示該案包含附屬設施。則該分處自應依土地稅減免規則第二十三條，就上開文件所載，請交通局查告供重大公共建設直接使用及附屬設施使用之範圍、面積，以釐清適用減免之面積，惟該分處並未辦理，逕核定全部基地面積免徵地價稅。
- 2、再查，行政院公共工程委員會九十六年五月十八日工程計字第 09600196260 號函釋：「促參法第三十九條第一項所指供其直接使用之不動產範圍，係為供民間機構興建或營運公共建設所需使用之土地及建物，且不包括供其所經營附屬事業使用

之不動產」，市府轉運站 BOT 案於九十九年一月十二日取得使用執照，臺北市稅捐稽徵處信義分處九十九年五月六日函詢公運處，略以：「該案坐落建物地下五層至地上三十一層，除交通轉運站外，其他範圍依建物使用執照主要用途別為：公共事業設施、一般零售業甲組及乙組（大型商場）、機車停車空間、一般事務所、餐飲業、國際觀光旅館業建物部分，是否符合自治條例第五條供直接使用之新建自有房屋」，該處同年月二十六日函復，略以：「除轉運站為本 BOT 案之交通公共建設主體，公用事業設施及公共停車場部分屬相關必要設施，其餘如商場、旅館、辦公室等其他業態應屬 BOT 開發案之附屬設施，爰除轉運站、公用事業設施及公共停車場部分外，餘尚無法視為提供重大公共建設直接使用之新建自有房屋」，臺北市稅捐稽徵處於九十九年八月五日函予公運處，以系爭土地之部分面積有供商場、旅館、停車場等使用，與促參法第三十九條及第四十一條免稅規定不符，補徵地價稅。

- 3、按促參法第三十九條及第四十一條於九十三年時業經明定，即使當時（九十三年）並無針對促參法第三十九條「直接使用」有相關函釋，惟因附屬事業不適用租稅優惠業經明定於該法第四十一條，又交通局九十三年十二月二十一日函送相關申請資料業揭示該案包含附屬設施，則該市稅捐稽徵處信義分處於核定全部基地面積免徵地價稅前，應查明該案附屬設施使用之範圍、面積，惟該分處於九十三年核定免徵時未能請交通局查告，而嗣於該案取得使用執照後始就附屬設施是否符合供重大公共建設直接使用函詢主辦機關，

並辦理補徵，洵有未當。

4、且依該府約詢書面說明，自治條例於九十三年十一月十五日公布施行，該案係該府依促參法核定採 BOT 方式開發營運之首座轉運站，當時相關稅捐減免經驗尚未熟稔，且財政部未就是類案件明確規範適用條件，致稅捐減免之核定發生爭議。

(五)綜上，北市府辦理「市府轉運站 BOT 案」開發基地減免地價稅，漏未於核定時釐清適用減免面積，致該案後續滋生履約爭議，損及政府權益，核有疏失。

二、北市府就「市府轉運站 BOT 案」仲裁判斷，未獲合理之判斷結果，尚難謂無損該府權益一事，未能切實檢討，洵有未當，惟五十年特許權之原起止年月仍應維持不變，以維政府權益：

(一)查統一開發公司於第四次仲裁庭後針對該案仲裁提出反請求書，其中備位聲明提及展延一〇三年及一〇四年權利金繳納日期，並將按臺灣銀行三年以上定存牌告年利率百分之〇·六二計算一〇三年及一〇四年權利金展延利息繳納該府，以彌補雙方承擔九十四年至九十八年土地租金風險而受之損害；該府針對該公司所提之反請求書請該案委託律師撰擬反請求答辯書，當中針對統一開發公司反請求書之先位、備位聲明訴求皆請求仲裁駁回。惟嗣仲裁庭所作出之決定，統一開發公司一〇三年及一〇四年開發權利金各緩繳七年，緩繳期間僅收取百分之〇·六二利息，北市府未獲合理之判斷結果。次查北市府於仲裁時請求自九十九年十二月二十七日之翌日起按年利率百分之五計收土地租金利息，惟經仲裁結果，其計收始點為一〇二年七月十九日，兩者差異達二年七個月，亦未獲合理之土地租金利息計

收始點，爰依上開仲裁判斷結果，尚難謂無損該府權益。

- (二)依該府一〇三年四月八日府授交運字 10330754200 號函約詢說明：「本案地價稅核課及收取土地租金之處理過程均依相關法令及契約約定辦理，就統一開發公司認有情事變更所致之爭議，業於一〇一年六月十四日提出仲裁，本府於仲裁庭持續主張統一開發公司應依約繳納地租，並已取得對本府有利之仲裁判斷結果……本府已全數追回市府轉運站九十四至九十八年土地租金，爰本案經本府積極辦理並無損及本府權益。」再依該府一〇三年五月二十日府授交運字第 10331113900 號函約詢後說明：「本府自始皆主張統一開發公司須一次繳足九十四年至九十八年間土地租金，並無接受該公司得以緩繳一〇三年及一〇四年權利金，且以年利率百分之〇·六二計算緩繳期間利息之情事。至仲裁判斷中有關統一開發公司一〇三年及一〇四年開發權利金各緩繳七年及緩繳期間僅收取百分之〇·六二利息之部分，係仲裁庭綜合考量雙方之損害所作出之決定。」、「本案係本府九十九年主動發覺九十四年至九十八年該土地不符地價稅減免規定，為確保本府權益爰主動通知並補發稅單，由公運處於九十九年十二月二十七日函統一開發公司應相對繳納地租，爰本府於仲裁階段爭取自通知日之翌日起算地租延遲給付日期。仲裁判斷起算利息日為一〇二年七月十九日屬仲裁判斷之心證決定。」爰該府認為，該府已全數追回市府轉運站九十四至九十八年土地租金，爰該案經積極辦理並無損及該府權益；仲裁判斷中有關統一開發公司一〇三年及一〇四年開發權利金各緩繳七年及緩繳期間僅收取百分之〇·六二利

息之部分，係仲裁庭綜合考量雙方之損害所作出之決定；仲裁判斷起算利息日為一〇二年七月十九日屬仲裁判斷之心證決定。

- (三)惟按，該案九十九年經該府通知補發稅單係因九十三年該府漏未於核定時釐清適用減免面積之疏失所致，該案後續滋生履約爭議，公運處九十九年十二月二十七日通知統一開發公司補繳一億六、七四〇萬六、〇五五元土地租金起，至一〇三年一月十三日仲裁結果確定止，該府費時三年餘，歷經多次開會協商、提送協調委員會協調，委託律師協處及交付仲裁等，北市府於一〇一年六月十四日提送仲裁，至一〇二年十二月三日召開五次仲裁詢問會，始將該案土地租金計收爭議處理至有具體結果，期間耗費大量公務資源、人力及仲裁相關費用，該府就前述項目仍未獲合理之判斷結果。又統一開發公司提出反請求以展延一〇三年及一〇四年權利金繳納日期，係為彌補該公司承擔九十四年至九十八年土地租金風險而受之損害，雖屬仲裁判斷之心證決定，仍為不利之判斷結果，尚難謂無損該府權益，且係仲裁庭綜合考量雙方之損害所作出之決定，仍係因該府疏失所致。爰依該府前揭說明，顯未能切實檢討，洵有未當，惟五十年特許權之原起止年月仍應維持不變，以維政府權益。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函請臺北市政府確實檢討改進見復。
- 二、抄調查意見，送請審計部臺北市審計處參考。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請交通及採購委員會、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：李復甸

陳永祥

洪德旋