

# 監察院調查「全國非都市土地住宅社區國土保安用地估價、課稅疑義案」，促內政部與財政部積極改進估價、課稅不公問題，進一步確保國土管理秩序、民眾財產權益與賦稅公平正義

## ~緣起與發現~

監察院調查「新竹華城矽谷中小學課稅爭議案」發現，「新竹華城開發計畫」中的 4 筆「國土保安用地」依法限作水土保持設施及綠地使用，在社會通念下不具市場上「經濟效益」與「發展趨勢」，以致地主想捐贈予新竹市政府但遭拒絕。然該等土地自民國（下同）99 年至 111 年卻被課徵超過新臺幣 5,000 萬元的高額地價稅，令人不可思議。為釐清非都市土地住宅社區內「國土保安用地」地價稅課徵問題，監察院針對全國 64 個非都市住宅社區開發計畫之「國土保安用地」估價與課稅資料進行調查，發現地方政府標準不一、各行其是，對於民眾財產權益與稅捐負擔影響甚鉅。

監察院調查指出，「國土保安用地」多用於保育、綠地或水土保持，不具市場經濟價值，然分析全國 64 個非都市住宅社區開發計畫，部分國土保安用地卻與可供工商活動、開發建築、具有發展價值之「建築用地」劃為同一地價區段，顯未真實反映其「通常可得收益能力」與「經濟實質利益」，甚至有不同縣市相鄰地段公告地價差距高達 4.75 倍，嚴重影響民眾財產權益與社會公平；再參照行政程序法第 6 條規定，凡確為國土保安或維持農業利用的「國土保安用地」，其地價稅理應獲公平對待，但現行財政部函釋卻將此類土地分作「整體開發」與「非整體開發」兩類，加上其產權分配多樣（包括原開發商或地主持有、社區住戶共同持有、社區公司持有及其他人持有），導致課稅與權利義務複雜，相同使用情形出現不同課稅方式，明顯有差別對待之虞。

## ~改善與處置結果~

經監察院調查及持續追蹤後，已促使內政部訂頒「非都市土地整體開發住宅社區地價區段劃分及查估原則」，建立全國一致性規範，避免地方政府各自為政，導致民眾稅捐負擔與經濟實益失衡。地方政府則已針對 20 個非都市土地整體開發住宅社區地價區段劃分不合理者，啟動更正地價程序，並評估後續退稅可行性，有效維護民眾財產權益與賦稅公平正義；另督促政府加強「國土保安用地」違規使用查緝工作，同時配合國土計畫功能分區執行期程，進行全面檢討，確保國土管理秩序與永續發展。

[調查案](#)