

臺北市政府 100.06.15. 府訴字第 010009055900 號訴願決定書

訴 願 人 林○○

訴 願 代 理 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 99 年地價稅事件，不服原處分機關民國 100 年 3 月 1 日北市稽法甲字第 09935239500 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人以其所有本市松山區美仁段 2 小段 861 地號土地（地上建物門牌號碼為本市松山區北寧路○○號，下稱系爭土地）與案外人○○股份有限公司合建房屋，並將系爭土地信託登記予○○股份有限公司，嗣訴願人申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原經原處分機關所屬松山分處核定自民國（下同）98 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人於 99 年 1 月 4 日申辦系爭土地塗銷信託登記完畢，適逢 99 年地價稅開徵，該分處乃按一般用地稅率課徵系爭土地 99 年地價稅。訴願人遂於 99 年 10 月 18 日向該分處申請溯及自 99 年起按

自用住宅用地稅率課徵系爭土地地價稅，經該分處以系爭土地上並無建築改良物，與土地稅法第 9 條規定不符，乃以 99 年 10 月 28 日北市稽松山甲字第 09931294600 號函復訴願人否准

所請。嗣訴願人於 99 年 11 月 5 日申請更正系爭土地 99 年地價稅，經該分處審認系爭土地上建物自 98 年 10 月 20 日起，即無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，該建物於 98 年間拆

除後，系爭土地上並無地上建物，係屬空地，無供自用住宅用地之可能，系爭土地尚未領得建築執照施工，亦與財政部函釋意旨中得例外按自用住宅用地稅率課徵地價稅之情形不符，乃以 99 年 11 月 19 日北市稽松山甲字第 09931379400 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 100 年 3 月 1 日北市稽法甲字第 09935239500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 100 年 3 月 3 日送達，訴願人仍表不服，於 100 年 3 月 30 日向本

府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有

權人。」第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第 16 條第 1 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十.....。」第 17 條規定：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分.....。」第 41 條規定：「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。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」

土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」第 20 條規定：「地價稅依本法第四十條之規定，每年一次徵收者，以八月三十一日為納稅義務基準日；.....各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人.....。」

財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅字第 34248 號函釋：「.....三、地上房屋拆除改建時：（一）改建前合於自用住宅用地，其在新建房屋尚在施工未領到（註：現改為核發）使用執照前移轉者，准按特別稅率計課土地增值稅.....。」

67 年 8 月 4 日臺財稅字第 35222 號函釋：「主旨：凡符合土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，其地上房屋拆除改建，在新建房屋尚在施工未領到使用執照前，應准繼續按特別稅率課徵地價稅。至於拆除至重建前空置期間，並無限制；其戶籍已否遷離，亦非所問。說明：二、關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅應如何認定乙案，業經本部 67 臺財稅字第 34248 號函釋在案。本案自用住宅用地上房屋拆除改建時，其核課地價稅之原則，自應依上開函釋第三點有關計課土地增值稅之原則辦理。」

88 年 8 月 23 日臺財稅字第 881937875 號函：「沈××君出售二筆土地，其中一筆地上建

物

經主管機關核准拆除並核發改建建造執照，因受鄰地施工影響，迄今仍為空地，且建造執照逾竣工期限依規定作廢，可否認定為拆除改建中出售土地，適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅一案，復如說明。說明：二、有關地上房屋拆除改建，改建前合於自用住宅用地條件之土地，其在新建房屋尚在施工未核發使用執照前移轉者，准按優惠稅率計課土地增值稅，前經本部 67 年 6 月 30 日台財稅字第 34248 號函釋有案。上開函釋係以『拆屋改建』之土地為前提要件，本案既經建築管理機關查明該建造執照未申報開工且已逾竣工期限並未申領使用執照，依建築法第五十三條規定予以作廢，應無自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關之復查決定，應依證據審查為主，非僅以法條條文式解

釋即可。試問本件系爭土地已無建物，訴願人如何得於該地辦理戶籍登記？塗銷信託登記為何即推論系爭土地即無改建之事實，為何於土地權利變更移轉時，所有權人須主動提出自用住宅用地之申請？原處分機關為何不能以房屋拆除迄今，系爭土地均無出租或供營業使用，僅待建造執照核發後興建房屋而體恤認定？訴願人請求比照鄰地所有權人林○○99年度地價稅按自用住宅用地稅率課徵辦理，原處分機關僅以無達成信託目的而塗銷信託登記，認定土地權利變更移轉時須主動提出自用住宅用地之申請而駁回，實無一致性之裁量標準，請求系爭土地99年地價稅改以98年地價稅計算之稅率課徵。

三、查系爭土地上訴願人原有門牌號碼本市松山區北寧路○○號建物，前經本府都市發展局核發98年4月17日98拆字第xxxx號拆除執照，該建物拆除後，於98年7月15日註銷上開

門牌在案。復依臺北市建築管理處100年2月14日北市都建照字第10075532800號函復略

以，經查系爭土地於100年1月28日掛號申請建造執照，惟該執照尚未核准。又經原處分機關所屬松山分處派員至現場勘查發現，系爭土地仍為空地，有本府都市發展局上開拆除執照、現場勘查照片4幀、本府訴願審議委員會公務電話紀錄及臺北市建築管理處上開函文影本附卷可稽。職是，系爭土地既屬空地，又尚未領得建造執照，原處分機關所屬松山分處以系爭土地並無供自用住宅用地可能，審認系爭土地與土地稅法第9條關於自用住宅用地之規定不符，亦無首揭財政部函釋關於拆除改建之情形，乃按一般用地稅率課徵系爭土地99年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關逕以系爭土地塗銷信託登記推論無改建事實，及系爭土地自其地上建物拆除迄今，均無出租或供營業使用，尚待建造執照之核發，請體恤認定云云。按首揭土地稅法第9條及同法施行細則第4條規定意旨，所謂「自用住宅用地」法定之要件係指（一）坐落該土地之房屋之所有權屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有；（二）該土地所有權人或其配偶、直系親屬於該房屋辦竣戶籍登記；（三）該房屋並無出租或供營業用之情事；三者均具備之土地始得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。復按首揭財政部函釋意旨，凡符合土地稅法第9條規定之自用住宅用地，其地上房屋拆除改建尚在施工未領得使用執照前，應准繼續按自用住宅用地稅率課徵地價稅，該拆屋改建應係指領得建造執照後，正在施工而尚未領得使用執照前之情形，倘若所申領之建造執照嗣經作廢，自無自用住宅用地稅率之適用。經查系爭土地上房屋拆除後，雖於100年1月28日掛號申請建造執照，然迄今尚未經核准領得建造執照，並未進入施工階段，自非土地稅法第9條所定之自用住宅用地。又訴願人主張比照鄰地按自用住宅用地課徵99年地價稅辦理乙節，經查該鄰地99年地價稅業已改按一般用地稅率課徵，是訴願主張，不足憑採。從而，原處分機關所屬松山分處所為核定，及原處分機關復查決定駁回復查之

申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，均無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 覃 正 祥

中華民國 100 年 6 月 15 日市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）