

訴 願 人 李○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關民國 100 年 6 月 9 日北市稽大同字第 10030508700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大同區雙連段 1 小段 587 地號持分土地（權利範圍為 1/2，持分面積為 50 平方公尺，下稱系爭土地，地上房屋門牌號碼：本市大同區承德路○○段○○巷○○號），經原處分機關所屬大同分處（下稱大同分處）核定系爭土地按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人之次女李○○於民國（下同）100 年 5 月 19 日設籍於系爭土地之地上房屋，訴願人於 100 年 5 月 20 日向大同分處申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處於 100 年 5 月 23 日派員至現場會勘，查得系爭土地上房屋業已毀損僅存四壁，並無房屋頂蓋，未供住家使用，與土地稅法第 9 條關於自用住宅用地要件之規定不符，乃以 100 年 5 月 24 日北市稽大同甲字第 10030461400 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 100 年 5 月 30 日向本府提起訴願。嗣經原處分機關重新審查後，以其所屬分處係內部單位，倘欲對外作成行政處分，應以原處分機關名義為之，乃以 100 年 6 月 9 日北市稽大同字第 10030508700 號函通知訴願人，並副知本府訴願審議委員會，撤銷上開大同分處 100 年 5 月 24 日北市稽大同甲字第 10030461400 號函及重為否准所請之處分。嗣經本府以原處分已不存在為由，以 100 年 7 月 14 日府訴字第 10009076300 號訴願決定：「訴願不受理。」其間，訴願人仍不服原處分機關 100 年 6 月 9 日北市稽大同字第 10030508700 號函，於 100 年 6 月 28 日向本府提起訴願，

8

月 5 日補充訴願理由，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.....。」

建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」房屋稅條例第 2 條規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」

財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日臺稅三發第 810781076 號函釋：「依房屋稅條例第 3 條規定

..

....所稱之『建築物』依建築法第 4 條規定為定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物.....。」

財政部 86 年 11 月 15 日臺財稅字第 861925722 號函釋：「查土地稅法所稱『自用住宅用

地

』，依同法第 9 條規定，係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。本案房屋據查報因火災毀損 5 成以上，現仍無法居住，業已依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定予以免徵房屋稅，因其地上房屋既已焚毀不堪使用，核與上揭法條自用住宅用地之要件不符，應不得按特別稅率課徵地價稅。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭土地上之房屋雖有損毀，但仍保存有部分完整之建築，一樓仍有部分頂蓋及樑柱或牆壁，尚堪供住家使用，只是較為簡陋，而植物則為庭院的一部分。且是否能供住家使用，並非單憑原處分機關以非建築專業之個人意見可以判定。

（二）訴願人之直系親屬李○○已於系爭土地上之房屋辦竣戶籍登記，該住宅用地並無出租或供營業用，符合土地稅法第 9 條規定。地價稅並非針對房屋狀況課稅，房屋縱有損壞，然房屋狀況應僅與房屋稅之課徵有關，與地價稅無關。

三、查訴願人所有系爭土地原經大同分處核定按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人之次女李○○於 100 年 5 月 19 日設籍於系爭土地之地上房屋，訴願人於 100 年 5 月 20 日向大同

分處申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處於 100 年 5 月 23 日派員至現場會勘，查得系爭土地上房屋業已毀損僅存四壁，並無房屋頂蓋，未供住家使用，與土地稅法第 9 條關於自用住宅用地要件之規定不符，有地籍資料查詢、戶政連線戶籍資料及大同分處 100 年 5 月 23 日會勘紀錄表、現場勘查照片 21 幀等資料影本附卷可稽，原處

分

自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地上之房屋雖有損毀，但仍保存有部分完整之建築，尚堪供住家使用，且其直系親屬已於該房屋辦竣戶籍登記，該住宅用地無出租或供營業用，符合土地稅法第 9 條規定等語。按土地稅法第 9 條規定及財政部 86 年 11 月 15 日臺財稅字第 8619257

22 號函釋意旨，該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，且無出租或營業用之住宅用地，惟如地上房屋因毀損不堪使用，仍無法居住，則與土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定要件不符，不得按特別稅率課徵地價稅。復按建築法第 4 條規定及財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日臺稅三發第 810781076 號函釋意旨

，
建築物為定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。是所謂「住宅」之定義，依社會通念應係謂具有覆蓋牆垣，足以蔽風雨，供出入而可達經濟上使用目的之建築物。經查，本件系爭土地上之房屋經大同分處於 100 年 5 月 23 日派員至現場會勘，依會勘紀錄表之勘查結果及處理意見欄記載略以，系爭土地上之房屋已毀損僅存四壁，除無房屋頂蓋外，地面為泥土覆蓋，且已長出數株植物，依毀損情形，確無法供住家使用，並有現場勘查照片 21 幀影本附卷可稽。復依現場勘查照片觀之，系爭土地上之房屋確已無頂蓋，且地面為泥土覆蓋，並有樹木、雜草生長，出入口為鐵皮封閉，訴願人所指有部分頂蓋者，係指該構造物後側 2 樓牆面邊緣極小部分，該構造物客觀上已失去居住、遮蔽風雨之經濟上效用，至為顯然。系爭土地自不符合土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定。訴願主張，不足採據。又本件係申請適用自用住宅用地特別稅率課徵地價稅之案件，則系爭土地是否符合自用住宅用地之規定要件，原處分機關自有認定之權限。訴願人主張不應由稅務人員以非建築專業之個人意見判定系爭房屋是否能供住家使用乙節，顯有誤解，亦不足採。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，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
副主任委員	王	曼	萍
委員	陳	石	獅
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹

委員 覃 正 祥

中華民國 100 年 9 月 8 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）