

訴 願 人 吳○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額地價稅事件，不服原處分機關民國 100 年 7 月 26 日北市稽法甲字第 10031669

600 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市信義區永吉段 4 小段 44-17 地號持分土地（下稱系爭土地，宗地面積為 473 平方公尺，權利範圍為 895/12,000，持分面積為 35.28 平方公尺；其地上房屋門牌號碼：本市信義區忠孝東路 5 段 481 號），原經原處分機關所屬信義分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經該分處查得自民國（下同）95 年 6 月 28 日起至 100 年 4 月 25 日查獲日止，並無

訴願人或其配偶、直系親屬設籍於系爭土地之地上房屋，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，該分處乃以 100 年 4 月 25 日北市稽信義甲字第 10030179701 號函，核定

系爭土地應自 96 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 96 年至 99 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅計新臺幣 13 萬 3,218 元。訴願人不服，於 100 年 5 月 27 日申請更正稅額及復查，其間，因系爭土地位於臺北市信義區永吉段 4 小

段 44 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫（下稱都市更新計畫）範圍內，經實施者○○營造股份有限公司（下稱○○營造）向本府申請更新期間免徵地價稅，經本府以 100 年 3 月 16 日府都新字第 10030305100 號函請原處分機關所屬信義分處辦理，並說明該更新案之更新期間，自 99 年 6 月 28 日實施者申報開工日起，至使用執照核發日之前 1 日止。經該分處審認系爭土地於更新期間，符合都市更新條例第 46 條第 1 款免徵地價稅之規定，乃以 100 年 5 月 30 日北市稽信義甲字第 1003024020B 號函通知訴願人，系爭土地自 99 年起至使用執照核發

日之前 1 日止免徵地價稅，並退還其已繳納之 99 年地價稅，另撤銷 99 年補徵之差額地價稅；原處分機關乃對於補徵 96 年至 98 年差額地價稅部分，以 100 年 7 月 26 日北市稽法甲字第 10031

669600 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 100 年 7 月 28 日送達，訴願人不服，於 100 年 8 月 24 日向本府提起訴願，同年 10 月 14 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

.....

.. 二、依法..... 應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰.....。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：..... 四

、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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 條第 1 項第 1 款規定：「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。」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。」

都市更新條例第 46 條第 1 款規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情事者，依法課徵之。」

都市更新條例施行細則第 1 條規定：「本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十一條規定訂定之。」第 21 條第 1 項、第 2 項規定：「本條例第四十六條第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。」「前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。」

財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「..... 說明：..... 依土地稅法第

17

條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅.....。」

85 年 1 月 5 日臺財稅第 842159474 號函釋：「主旨：黃陳○○所有土地經核准按自用住宅

用地稅率課徵地價稅後，因故遷出戶籍，核與土地稅法第 9 條規定不符，雖實際居住該地，仍應依規定改按一般用地稅率課徵地價稅。說明：二、依土地稅法第 9 條規定，自用住宅用地之認定，應以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為準。……至於地價稅是否依自用住宅用地稅率課徵，依照首揭法條規定，自應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為要件。」

內政部 95 年 9 月 7 日臺內營字第 0950805417 號函釋：「主旨：關於都市更新條例第 46 條

第 1 款規定，更新期間土地無法使用者免徵地價稅，其更新期間之認定乙案。說明：二、查都市更新條例施行細則第 21 條第 1 項規定：『本條例第 46 條第 1 款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限』。是以，本條例第 46 條第 1 款所稱更新地區內土地免徵地價稅之認定要件有二，其一為『施工期間』；其二為『無法使用』。上開施工期間，建築法第 53 條第 1 項及第 2 項、第 54 條第 1 項、第 56 條第 1 項及第 70 條定有明文，以開

工之日起算至發給使用執照止，取得使用執照後該建築物即可使用，即無都市更新條例第 46 條第 1 款規定之適用……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人所有系爭土地於 94 年 2 月 16 日臺北市政府即核定發布實施本案都市更新事業計畫，遂於 95 年 5 月起騰空交屋予實施者○○營造，並申請斷水斷電在案，確實已「無法使用」，得以免徵地價稅。
- (二) 原處分機關要求訴願人補徵地價稅之差額，應於 96 年來函通知，訴願人理應補繳，即可申請辦理自用住宅用地稅率課徵地價稅，而不會有 97 年及 98 年還要補繳差額地價稅之問題。且自用住宅用地稅率每人限用 1 戶，訴願人於 95 年遷出戶籍後至 99 年期間，並無申請其他房屋按自用住宅用地稅率課稅。原處分機關以其於 95 年 5 月 4 日發函已告知訴願人如有遷出戶籍即不能享有自用住宅用地稅率，因年代久遠，訴願人有無收到該函，尚未可知，訴願人並不知悉相關規定，民眾豈會知悉遷移戶口要向稅捐機關申報？如民眾有申報之義務，那稅捐機關是否也有每年查證戶政資料正確與否之義務？行政機關行政怠惰、疏失卻要納稅義務人買單，並不合情亦不合理。

三、查訴願人於 95 年 5 月 1 日申請其所有系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關所屬信義分處以 95 年 5 月 4 日北市稽信義甲字第 09560413700 號函核准自 95 年起按

用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經該分處查得自 95 年 6 月 28 日起至 100 年 4 月 25 日查

獲日止，並無訴願人或其配偶、直系親屬設籍於系爭土地之地上房屋（即本市信義區忠孝東路○○段○○號），乃補徵系爭土地 96 年至 99 年按自用住宅用地稅率及一般用地稅率之差額地價稅。惟因系爭土地係屬都市更新計畫範圍內之土地，該更新案之更新期間係自 99 年 6 月 28 日實施者申報開工日起，至使用執照核發日之前 1 日止，信義分處審認系爭土地依都市更新條例第 46 條第 1 款規定，自 99 年起至使用執照核發日之前 1 日止免徵

地價稅，並退還其已繳納之 99 年地價稅，另撤銷 99 年補徵之差額地價稅。有戶政連線戶籍資料、戶政連線除戶資料、地籍資料查詢、地價稅課稅明細表、本府 100 年 3 月 16 日府都新字第 10030305100 號函等影本附卷可稽。是原處分機關核定補徵系爭土地 96 年至 98 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地於 94 年 2 月 16 日即經本府核定發布實施都市更新事業計畫，並於 95 年 5 月起騰空交屋予實施者○○營造，確實已無法使用，得免徵地價稅乙節。按更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；土地之更新期間及無法使用係由實施者申請直轄市主管機關認定後，轉送主管稽徵機關依法辦理地價稅之減免。又更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間，為都市更新條例第 46 條第 1 款及都市更新條例施行細則第 21 條第 1 項、第 2 項所明定，復按首揭內政部 95 年 9 月 7 日臺內營字

第 0950805417 號函釋意旨，更新地區內土地免徵地價稅之認定要件有二，其一為「施工期間」，其二為「無法使用」。上開施工期間，依建築法相關規定，係以開工之日起算至發給使用執照止。經查本件系爭土地位於都市更新計畫範圍內，該更新案之更新期間係自 99 年 6 月 28 日實施者申報開工日起至使用執照核發日之前 1 日止，依上開規定及函釋意旨，系爭土地自 99 年起始得免徵地價稅，訴願主張，應係誤解法令，不足採據。又訴願人主張原處分機關補徵地價稅之差額，應於 96 年發函通知，即無 97 年及 98 年補繳差額地價稅之問題，且稅捐機關也有每年查證戶政資料正確與否之義務，此行政機關行政怠惰、疏失卻要納稅義務人買單，並不合情亦不合理云云。按土地稅法第 9 條規定所稱「自用住宅用地」，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。是以得否依自用住宅用地稅率課徵地價稅，自應以土地稅法第 9 條規定為要件。經查本件系爭土地之地上房屋自 95 年 6 月 28 日起至 100 年 4 月

25 日

查獲日止，並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，已如前述，核與上開土地稅法第 9 條規定之要件未合，自不得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。另按土地稅法第 16 條

第 1 項規定，地價稅基本稅率為千分之十，惟合於土地稅法第 17 條第 1 項規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵，則自用住宅用地稅率係屬稅捐稽徵法上之特別稅率，依土地稅法第 41 條第 2 項規定，土地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，其立法目的乃鑑於相關課稅要件之事實，多發生於納稅義務人所得支配範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，故課予納稅義務人法定之申報義務，俾使稅捐稽徵機關得據以正確核課地價稅。是訴願人於系爭土地之地上房屋自 95 年 6 月 28 日起至 100 年 4 月 25 日查獲日止，無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，

系爭土地原適用特別稅率之原因事實消滅，其應主動向原處分機關申報，尚難謂原處分機關依法補徵有所不當。復按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，地價稅之核課期間為 5 年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者仍應依法補徵，是訴願人既怠於辦理申報，核屬其法定申報義務之違反，尚不得以其不知法令而邀免責。是原處分機關補徵系爭土地 96 年至 98 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，並無違誤。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，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	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
委員	傅	玲	靜

中華民國 100 年 1 月 11 日

市長 郝龍斌請假

副市長 陳威仁代行

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。

(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)