

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 100 年地價稅事件，不服原處分機關民國 101 年 3 月 7 日北市稽法甲字第 10130069900

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○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 295 平方公尺，下稱系爭土地，權利範圍 29/37，持分面積為 231.22 平方公尺，下稱系爭持分土地，其所有地上房屋門牌號碼為本市信義區○○街○○號○○至○○樓，下稱系爭房屋），經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）審認訴願人所有系爭房屋符合土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定，乃以民國（下同）100 年 12 月 27 日北市稽信義甲字第 10030511700 號函核定訴願人所

有系爭持分土地面積中 147.5 平方公尺自 100 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘土地面積 83.72 平方公尺仍按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 3 月 7 日北市稽法甲字第 10130069900 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 1

01 年 3 月 9 日送達，訴願人仍不服，於 101 年 4 月 6 日向本府提起訴願，5 月 3 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 條第 1 項規定：「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 40 條規定：「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，每年徵收一次，必要時得分二期

徵收；其開徵日期，由省（市）政府定之。」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。」財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第

342

48 號函釋：「主旨：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... ..說明：.....一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為一人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。.....四、地上毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人所有系爭持分土地面積為 231.22 平方公尺，其地上房屋門牌為本市信義區○○街○○號○○至○○樓及地下○○層防空避難室，自 100 年起合併供自用住宅使用。其餘房屋為他人所有，與訴願人無關，產權各自獨立。原處分機關將不同土地所有權人之土地，合併計算面積課徵地價稅。增加法律所無之限制，有違憲法第 19 條規定。
- (二) 本件應以訴願人所有系爭持分土地及地上各層房屋面積比例計算課徵地價稅，故訴願人所有系爭持分土地應全部按自用住宅用地稅率課徵地價稅。原處分機關以推理方式課徵地價稅，於法無據。

三、查訴願人及案外人○○○○等共 4 人以其等分別所有系爭土地為建築基地，興建 5 層 1 棟 10 戶之建築物（房屋門牌號碼為本市信義區○○街○○號及○○號○○至○○樓），該建築物領有本府工務局【建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局】核發之

69

年 1 月 10 日 69 使字 xxxx 號使用執照。系爭土地及其地上建物所有權人之登載情形分述

如

下：（一）訴願人：土地權利範圍為 29/37（持分面積為 231.22 平方公尺），建物為○○號○○至○○樓房屋。（二）訴願人長子○○○：土地權利範圍為 648/37000（持分面積為 5.17 平方公尺），建物為○○號○○、○○、○○樓房屋。（三）○○○○：土地權利範圍為 3676/37000（持分面積為 29.31 平方公尺），建物為○○號○○樓房屋。（四）○○○：土地權利範圍為 3676/37000（持分面積為 29.31 平方公尺），建物為○○號○○樓房屋。原處分機關以訴願人所有系爭房屋分配登記系爭土地之應有部分

(權利範圍為 29000/37000，持分面積 231.22 平方公尺)，相較位於系爭土地上之○○○○、○○○分別所有○○號○○樓、○○樓房屋分配登記系爭土地之應有部分(權利範圍均為 3676/37000，持分面積均為 29.31 平方公尺)，及其長子○○○所有○○號○○、○○、○○樓房屋分配登記系爭土地之應有部分(權利範圍為 648/37000，持分面積 5.17 平方公尺)，依其等房屋層數比例分配之系爭土地持分面積，顯不相當。又查系爭土地上之建物樓地板面積：○○號○○樓為 79.09 平方公尺；○○樓至○○樓均為 88.43 平方公尺；○○號○○樓為 83.86 平方公尺；○○樓至○○樓均為 93.33 平方公尺，上開各層房屋樓地板面積差異不大，原處分機關乃以系爭土地上每戶房屋應分配系爭土地之持分面積應為 29.5 平方公尺($295 \div 10 = 29.5$)，並審認訴願人所有系爭房屋應分配系爭土地持分面積為 147.5 平方公尺($29.5 \times 5 = 147.5$)，其長子所有○○號○○、○○、○○樓房屋應分配系爭土地持分面積應為 88.5 平方公尺($29.5 \times 3 = 88.5$)，2 人合計為 236 平方公尺，與其等 2 人登記系爭土地持分面積分別為 231.22 平

方

公尺、5.17 平方公尺，合計為 236.39 平方公尺，並無差異，訴願人所有系爭房屋所應分配系爭土地部分符合土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定，原處分機關乃核定系爭持分土地中 147.5 平方公尺(每戶房屋應分配系爭土地之持分面積 29.5 平方公尺 \times 5 戶房屋 = 147.5 平方公尺)按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 83.72 平方公尺($31.22 - 147.5 = 83.72$)按一般用地稅率課徵地價稅，有地籍查詢資料、戶政連線戶籍資料、69 使字 xxxx 號使用執照、信義分處 100 年 8 月 16 日會勘紀錄表、系爭土地課徵地

價

稅明細表等影本附卷可稽，上開得按自用住宅用地稅率核課地價稅之事實，亦為本府 101 年 3 月 22 日府訴字第 10109037200 號訴願決定(針對系爭土地補徵 95 年至 99 年差額

地價

稅)所肯認，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地上之他人房屋均與訴願人無關，產權各自獨立，不應將不同土地所有權人之土地合併計算面積補徵地價稅；訴願人所有系爭持分土地全部應按自用住宅用地稅率課徵地價稅等語。按地上房屋為樓房時，房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為持分共有，其地價稅准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課，有財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋可資參照。又

訴

願人所有房屋分配系爭土地之持分面積，雖得自行分配並辦理登記，惟是否確供自用住宅使用，而符合按自用住宅用地稅率課徵地價稅之要件，應由稅捐稽徵機關依職權認定，尚非僅依地政機關之登記資料為準。是原處分機關依房屋實際使用情形，核定訴願人

所有系爭土地面積中 147.5 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘土地面積 83.72 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。訴願主張，顯係誤解法令，不足採據。從而，本件原處分機關復查決定駁回其復查之申請，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 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 101 年 5 月 23 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。

(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)