

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 23 日北市稽法甲字第 1013063550

0 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市萬華區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 199 平方公尺，權利範圍為 14 分之 8，應有部分面積為 113.71 平方公尺，下稱系爭土地；其地上建物門牌：本市萬華區○○街○○段○○號○○樓至○○樓及○○號○○樓至○○樓，下稱系爭建物），前經原處分機關核定系爭土地面積中 93.76 平方公尺部分按自用住宅用地稅率，其餘面積 19.95 平方公尺按一般用地稅率課徵民國（下同）99 年地價稅在案。訴願人不服，提起訴願、行政訴訟，均未獲變更而告確定。原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）乃併同訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地課徵 100 年地價稅計新臺幣 1 萬 4,585 元。訴願人對系爭土地部分面積 19.95 平方公尺按一般用地稅率課徵 100 年地價稅部分不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 3 月 23 日北市稽法甲字第 10130635500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 3 月 28 日送達，訴願人仍表不服，於 101 年 4 月 26 日向本府聲明訴願，5

月 16 日補具訴願書，7 月 30 日及 8 月 1 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 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 項前段規定：「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 11 條規定：「土地所有權人，申請適用本法第十七條第一項自用住宅用地特別稅率計徵地價稅，應填具申請書並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。」

財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「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，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：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 1 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、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 1 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。」

88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋：「有關○○○君出售自用住宅用地之持分與
其

所有房屋依層數比例分配之土地持分不相當，如何適用優惠稅率課徵土地增值稅一案，如經查明其土地持分係依地上房屋所有權人之協議辦理登記，且未有將地上房屋先行登記他人名義以取巧規避稅負者，應准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人所有系爭土地之持分與其地上建物依層數比例分配雖不相當，惟已符合財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋之要件，且土地稅法施行細則第 4 條規定，並無須建築改良物所有權人同意之規定，復查決定以訴願人三子○○○暫不同意由訴願人申請自用住宅用地稅率為由，駁回復查申請，其決定於法無據。

（二）依內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋及土地登記規則第 66 條第 3 項規
定

所稱轉讓應有部分之多寡由當事人自行約定即可辦理登記，訴願人所有土地已辦理登記，即得單獨主張所有系爭○○號○○樓、○○號○○樓及○○號○○樓、○○號○○樓應分擔系爭土地持分比例係依土地登記之應有部分，故訴願人所有系爭土地面積計 113.71 平方公尺應全部按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅。

三、查訴願人所有系爭土地宗地面積為 199 平方公尺，訴願人所有持分土地面積為 113.71 平方公尺（權利範圍 14 分之 8）；其餘宗地面積分別為訴願人長子○○○、次子○○○、三子○○○及長女○○○、次女○○○、三女○○○等 6 人各取得權利範圍 14 分之 1，系爭土地上建物中○○號○○樓及○○號○○樓為訴願人長子○○○所有、○○號○○樓及○○號○○樓為訴願人所有、○○號○○樓及○○號○○樓為訴願人次子○○○所

有、○○號○○樓及○○號○○樓為訴願人三子○○○所有、○○號○○樓及○○號○○樓為訴願人及其子女共 7 人分別共有（訴願人之權利範圍為 14 分之 8，其餘 6 名子女之權利範圍均為 14 分之 1），訴願人所有建物分配之土地應有部分（持分面積為 113.71 平方公尺）相較於其子女位於同址之○○樓、○○樓、○○樓、○○樓建物分配之土地應有部分（持分面積均為 14.21 平方公尺）顯不相當，原處分機關於 100 年 1 月 7 日分別訪談上開房屋所有權人，除○○號○○樓及○○號○○樓所有權人○○○保留其享有自用住宅用地之優惠稅率外，○○號○○樓、○○號○○樓及○○號○○樓之所有權人○○○、○○○均放棄享有自用住宅用地之優惠稅率，同意由訴願人據以申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，是原處分機關乃審認系爭土地上建物符合土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條規定者為○○號○○樓、○○號○○樓及○○號○○樓、○○號○○樓及○○號○○樓等 5 間房屋（均有打通合併使用之情形，訴願人於 98 年 2 月 20 日將其戶

籍

遷入 189 號 2 樓），前開 5 間房屋應分配土地面積為 93.76 平方公尺【宗地面積 199 平方

公

尺×上開 5 間房屋面積（56.2+101.8+56.2+101.8+56.2）平方公尺÷房屋總樓地板面積 790 平方公尺=93.76 平方公尺】，乃核定系爭土地面積中 93.76 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 19.95 平方公尺部分，仍按一般用地稅率課徵 99 年地價稅。訴願人不服，分別提起訴願及行政訴訟，業經本府 100 年 6 月 15 日府訴字

第

10009060200 號訴願決定駁回其訴願、臺北高等行政法院 100 年 11 月 7 日 100 年度簡字第

6

51 號判決駁回原告之訴及最高行政法院 101 年 1 月 19 日 101 年度裁字第 105 號裁定上訴

駁回

確定在案。是以，萬華分處仍依上開核定課徵訴願人系爭土地 100 年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其所有系爭土地之持分與其地上建物依層數比例分配雖不相當，惟已符合財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋之要件，且土地稅法施行細則第 4 條規定

，並無須建築改良物所有權人同意，又土地登記之應有部分，即訴願人所有建物應分擔土地持分比例等語。經查本件系爭建物中除○○號○○樓、○○號○○樓及○○號○○樓應分配土地部分按一般用地稅率課徵 99 年地價稅外，其餘 5 間房屋彼此相鄰，並有打通合併使用之情形。復查訴願人於 98 年 2 月 20 日將其戶籍遷入○○號○○樓，原處分機關依○○號○○樓及○○號○○樓、○○號○○樓房屋所有權人同意其等享有自用住宅

用地之優惠稅率由訴願人申辦享有，乃將該等房屋應分配土地部分，亦計入訴願人得享有之自用住宅用地範圍，已屬寬認；再查前揭財政部 88 年 1 月 28 日函釋意旨，認為地主出售自用住宅用地之持分與其所有房屋依層數比例分配之土地持分不相當者，得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之要件有二：（一）經查明其土地持分係依地上房屋所有權人之協議辦理登記，（二）未有將地上房屋先行登記他人名義以取巧規避稅負。又該函釋係就土地稅法第 34 條有關課徵土地增值稅所為之釋示，尚難謂本件 100 年地價稅之課徵有該函釋之適用，合先敘明。末查系爭建物○○樓至○○樓係訴願人及其長子、次子、三子於 69 年 1 月 21 日辦妥建物所有權第 1 次登記，嗣因訴願人配偶死亡，其遺有系爭宗地（權利範圍為全部）及系爭建物○○樓部分，訴願人及其子女共 7 人於 98 年 12 月 25 日經臺灣臺北地方法院家事庭調解分割遺產後，於 99 年 3 月 29 日辦妥系爭建物○○樓及系爭土地所有權之繼承登記。是系爭宗地原為訴願人配偶所有，該土地上房屋所有權人訴願人及其長子、次子、三子均無系爭宗地之持分，訴願人係繼承取得系爭土地，與上開函釋之情形有別，為上開 99 年度地價稅事件之確定判決所是認。訴願人仍執前詞主張，自不足採。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸首揭規定及函釋意旨，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	覃	正	祥
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 8 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。

(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)