

訴 願 人 ○○○

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 101 年 9 月 12 日北市稽法甲字第 10131642

700 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人及其父親○○○於民國（下同）64 年 3 月 1 日因共有物分割登記取得本市松山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍各為二分之一，下稱系爭土地，地上房屋門牌號碼為本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號，地上房屋為 2 層樓，係屬未辦理保存登記之房屋，納稅義務人為訴願人母親○○○），原經原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）核定系爭土地面積中二分之一部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘二分之一按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣上開房屋於 70 年 9 月 29 日經核准領得 70 建字第 xxxx 號建造執照進行

拆除改建，並於 71 年 12 月 10 日領得 71 使字第 xxxx 號使用執照，訴願人於 72 年 1 月 27 日因辦理

建物第 1 次登記取得本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○號○○樓至○○樓及○○號○○樓等 8 戶房屋（下稱系爭房屋），復於 75 年 2 月 17 日因繼承登記取得系爭土地

之權利範圍 56 分之 2（訴願人之權利範圍共計為 56 分之 30）。嗣經松山分處查得上開○○號、○○號○○樓、○○號○○樓至○○樓等 6 戶房屋截至 101 年 6 月 22 日查獲日止並無訴願人

或其配偶、直系親屬設籍；上開○○號○○樓房屋自訴願人母親○○○91 年 12 月 20 日遷出戶籍之日起至 101 年 6 月 22 日查獲日止，亦無訴願人或其配偶、直系親屬設籍；上開 2 號 3 樓房

屋雖有訴願人及其配偶、長女等 3 人設立戶籍，惟查該房屋自 87 年 10 月 1 日起至 96 年 7 月 31 日

止供○○有限公司、○○有限公司等多家公司等設立營業登記使用，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 101 年 6 月 22 日北市稽松山甲字第 10136295000

號函，核定系爭土地應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 100 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（下同） 29 萬 2,218 元。訴願人不服，申請更正，經該分處以 101 年 7 月 9 日北市稽松山甲字第 10131025700 號函復

訴願人維持原核定。訴願人仍不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 9 月 12 日北市稽法甲字第 10131642700 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 9 月 14 日送達，訴願人仍

不服，於 101 年 9 月 21 日向本府提起訴願，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 項前段規定：「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，在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」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 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 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。」

財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「主旨：依土地稅法第十七條及第十八

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，應如何恢復一般稅率課徵地價稅一案，請依說明二會商結論辦理。說明：二、本案經邀集有關機關會商獲致結論如下：「『（一）依土地稅法第十七條及第十八條規定，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：○○○○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。」

93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋：「原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依規定重新提出申請。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於 61 年間已居住於系爭土地上原門牌號碼為本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號之房屋，因 72 年間改建，訴願人取得系爭房屋之所有權。
- (二) 原處分機關核定系爭土地部分面積按自用住宅用地稅率課徵地價稅，訴願人按期繳納，不知稅捐稽徵法之規定，如有變更須再申請，直至補徵差額地價稅，始知法令規定。
- (三) 訴願人與父母、子女原居住於同路段○○弄○○號○○樓及○○號○○樓房屋，嗣因孫兒女相繼出生，訴願人及配偶始遷出戶籍至同路段○○弄○○號○○樓，實係共同生活。

三、查訴願人及其父親○○○於 64 年 3 月 1 日因共有物分割登記取得系爭土地（權利範圍各為二分之一），原經松山分處核定系爭土地面積中二分之一按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘二分之一按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣系爭土地上房屋拆除改建於 71 年 12 月 10 日領得使用執照，訴願人於 72 年 1 月 27 日因辦理建物第 1 次登記取得系爭房屋，復

於 75 年 2 月 17 日因繼承登記取得系爭土地之權利範圍 56 分之 2（訴願人之權利範圍共計為 56 分之 30）。嗣經該分處查得上開○○號、○○號○○樓、○○號○○樓至○○樓等 6 戶房屋截至 101 年 6 月 22 日查獲日止並無訴願人或其配偶、直系親屬設籍；上開○○號○○樓房屋自訴願人母○○○91 年 12 月 20 日遷出戶籍之日起至 101 年 6 月 22 日查獲日止，亦

無訴願人或其配偶、直系親屬設籍；上開○○號○○樓房屋雖有訴願人及其配偶、長女等 3 人設立戶籍，惟查該房屋自 87 年 10 月 1 日起至 96 年 7 月 31 日止供○○有限公司、

○○

有限公司等多家公司等設立營業登記使用，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別

稅率之規定，有戶政連線戶籍資料、戶政連線除戶資料、臺北市不動產數位資料庫土地及建物資料查詢、土地登記簿、房屋稅籍紀錄表、運用房屋稅稅號查詢營業稅資料、營業稅歷史檔查詢及租賃所得資料查詢、臺北市都市土地卡等影本附卷可稽。是松山分處核定系爭土地應改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 96 年至 100 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅計 29 萬 2,218 元，自屬有據。

四、至訴願人主張其於 61 年已居住於系爭土地上之房屋，不知稅捐稽徵法規定，如有變更須再申請，訴願人全家實係共同生活等語。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。經查上開○○號、○○號○○樓、○○號○○樓至○○樓等 6 戶房屋截至 101 年 6 月 22 日查獲日止並無訴願人或其配偶、直系親屬設籍；上開○○號○○樓房屋自訴願人母親○○○91 年 12 月 20 日遷出戶籍之日起至 101 年 6 月 22 日查獲日止，亦無訴願人或

其配偶、直系親屬設籍；上開○○號○○樓房屋雖有訴願人及其配偶、長女等 3 人設立戶籍，惟查該房屋自 87 年 10 月 1 日起至 96 年 7 月 31 日止供多家公司設立營業登記使用，不

符自用住宅用地之要件，系爭土地自不得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。次按土地稅法第 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，自用住宅用地稅率既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，核其目的在於課予納稅義務人相關事實申報之義務，俾使稅捐稽徵機關得據以正確核課地價稅。是系爭土地原適用特別稅率之原因事實消滅，訴願人即應主動向原處分機關申報。訴願人既怠於辦理申報系爭土地適用特別稅率之原因事實消滅情事，核屬其法定申報義務之違反，尚不得以不知法令為由而邀免責。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，逾 5 年則不得補徵，是原處分機關依法補徵最近 5 年之差額地價稅，並無違誤。從而，本件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 丁庭宇（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 王韻茹  
委員 傅玲靜  
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 12 月 19 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）