

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵 101 年差額地價稅事件，不服原處分機關民國 102 年 8 月 2 日北市稽法乙字第 1023

1893800 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（宗地面積共計為 18,136 平方公尺，權利範圍均為全部，下稱系爭土地），其地上建物門牌號碼為臺北市信義區○○路○○號等地上 24 層、地下 4 層共 27 戶（下稱系爭建物，該建物所有權第一次登記係以區分所有建物方式辦理，樓地板總面積為 89,902.76 平方公尺），原經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）核定按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人於民國（下同）101 年 5 月 8 日以系爭建物地下 3 層係供○○有限公司（下稱○○公司）設立

經營「○○大樓停車場」，該停車場應分配系爭土地面積為 1,577.83 平方公尺，乃依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定，向信義分處申請按千分之十稅率課徵地價稅，經該分處依系爭建物使用執照記載停車空間資料 244 個汽車停車位面積 3,633.19 平方公尺核算其實際對外供公共使用之 176 個停車位占建物各樓層總面積比例計算得按千分之十稅率課徵地價稅之面積為 528.67 平方公尺，乃以 101 年 6 月 20 日北市稽信義乙字第

10130276100

號函復訴願人，核准系爭土地面積中 528.67 平方公尺部分，自 101 年起按千分之十稅率課徵地價稅。訴願人不服，申請更正，經該分處改按系爭建物地下 3 層登記面積全部（即 7,822.01 平方公尺）占各樓層總面積比例計算得按千分之十稅率課徵地價稅之面積為 1,577.93 平方公尺，以 101 年 7 月 17 日北市稽信義乙字第 10130321500 號函通知訴願人

，更正系爭土地中准自 101 年起按千分之十稅率課徵地價稅之面積為 1,577.93 平方公尺。

二、嗣經信義分處查得系爭建物所有權第一次登記係以區分所有建物方式辦理，系爭土地所

有權每一車位持分各為 10/100000，原核定以系爭建物地下 3 層登記面積全部（即 7,822.01 平方公尺）占各樓層總面積比例計算系爭土地按千分之十稅率課徵地價稅之面積有誤，乃以 102 年 4 月 2 日北市稽信義乙字第 10240779100 號函更正系爭建物領有上開停車場登記證之 176 個停車位所登記系爭土地權利範圍之持分面積應為 319.2 平方公尺（18,136 平方公尺×10/100000×176 個停車位=319.2 平方公尺），並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 101 年按千分之十稅率與一般用地稅率之差額地價稅計新臺幣 581 萬 337 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 8 月 2 日北市稽法乙字第 10231893800 號

復

查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 8 月 6 日送達，訴願人仍不服，於 102 年

8

月 30 日向本府提起訴願，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 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第 16 條規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：一、超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。二、超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。三、超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。四、超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」第 18 條第 1 項第 5 款規定：「供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：..... 五、其他經行政院核定之土地。」

民法第 799 條規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就

專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」第 799 條之 2 規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條規定。」

土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」土地登記規則第 79 條第 1 項第 1 款、第 2 款規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。」第 80 條規定：「區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。」第 81 條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」第 83 條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」

財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅字第 830042741 號函釋：「主旨：依停車場法規定取得停車場

登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，准依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。」

二、本件訴願及補充理由略以：建物所有權第一次登記無強制性，並未產生土地法上登記效力，系爭建物謄本亦未載明應分配坐落基地之持分，且地價稅之核算以「宗」為計算基準，地價稅之核定係按公告地價總額與土地總面積之比例計算，與土地所有權人之基地持分比例無涉，實務上復未明定基地持分之分算方式，原處分以系爭建物辦理第一次所有權登記時檢具之土地持分資料，認各停車位土地持分僅為 10/100000，顯有違誤，況

換算每一停車位面積 8.99 平方公尺，與正常停車位大小不符。土地稅法第 18 條之規範目的在獎勵實際上作公共停車場使用之土地，應以停車場登記證之停車場使用面積為準，系爭建物地下 3 層係全部作停車場使用，並有臺北市松山地政事務所製作建物測量成果圖，依臺北高等行政法院 99 年度訴字第 1836 號判決之計算方式，應以系爭建物地下 3 層登記面積全部（即 7,822.01 平方公尺）占各樓層總面積比例計算系爭土地適用優惠稅率之面積為 1,577.93 平方公尺，請撤銷原處分。

三、查訴願人於 101 年 5 月 8 日以系爭建物地下 3 層係供○○公司經營停車場使用，該停車場應

分配系爭土地面積為 1,577.83 平方公尺，依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定，向信義分

處申請按千分之十稅率課徵地價稅，經該分處依系爭建物使用執照記載停車空間資料 244 個汽車停車位面積 3,633.19 平方公尺核算其實際對外供公共使用之 176 個停車位占建物各樓層總面積比例計算系爭土地面積中 528.67 平方公尺部分，准自 101 年起按千分之十稅率課徵地價稅。旋該分處誤以系爭建物地下 3 層登記面積全部（即 7,822.01 平方公尺）占各樓層總面積比例計算，更正系爭土地中准自 101 年起按千分之十稅率課徵地價稅之面積為 1,577.93 平方公尺。嗣經信義分處查得系爭建物所有權第一次登記係以區分所有建物方式辦理，由起造人即訴願人將地下 3 層之停車位申報登記為系爭建物共同使用部分（即本市信義區○○段○○小段 xxxx 建號）及系爭建物○○號○○樓、○○樓共有部分（即本市信義區○○段○○小段 xxxx、xxxx 建號）之房屋，並登載地下 3 層車位編號○○號至○○號，系爭土地所有權每一車位持分各為 10/100000，系爭建物領有上開停車場登記證之 176 個停車位所登記系爭土地權利範圍之持分面積應為 319.2 平方公尺（18,136 平方公尺×10/100000×176 個停車位=319.2 平方公尺），有地籍資料查詢—土地標示部及所有權部、建物標示部及所有權部、起造人區分所有建物每一建號應分攤之基地應有部分分配表及 100 年 1 月 20 日北市停車場登字第 899-5 號停車場登記證等

影

本附卷可稽。是信義分處核定系爭土地中准自 101 年起按千分之十稅率課徵地價稅之面積應為 319.2 平方公尺，並補徵 101 年按千分之十稅率與一般用地稅率之差額地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張建物所有權第一次登記並無強制性，不生登記效力，系爭建物謄本未載明應分配坐落基地之持分，且地價稅之核定與土地所有權人之基地持分比例無涉云云。按土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定及財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅第 830042741 號函釋意旨

，依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，得依土地稅

法第 18 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。是非經目的事業主管機關核准之停車場直接用地，該土地即無土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定之適用。復按民法第 799 條第 4 項規定，區分所有人就區分所

有

建物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。再按土地登記規則第 79 條第 1 項第 1 款及第 83 條規定，區分所

有

建物申請建物所有權第一次登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件，登記機關應於建物登記簿標示部適當欄位記明基地權利種類及範圍，此等土地登記具有絕對效力，土地法第 43 條亦定有明文。經查依卷附臺北市停車場登記證影本記載，○○公司申請規劃使用為停車場之樓層係系爭建物地下 3 樓，停車位數量為立體式小型車 176 個（含身心障礙停車位 4 個），然未具體指明核准面積範圍，則本件經目的事業主管機關核准之停車場用地面積，應視該等停車位所在建物應分配其坐落基地之持分面積而定。復查系爭建物所有權第一次登記係以區分所有建物方式辦理，由起造人即訴願人將地下 3 層之停車位申報登記為系爭建物共同使用部分（即本市信義區○○段○○小段 xxxx 建號）及系爭建物○○號○○樓、○○樓共有部分（即本市信義區○○段○○小段 xx xx、xxxx 建號）之房屋，並登載地下 3 層車位編號○○號至○○號，系爭土地所有權每一車位持分各為 10/100000，業如前述，且經登記機關依上開分配方式於 xxxx、xxxx 建號之建物登記標示部「其他登記事項」欄位記明基地權利範圍合計分別為 3445/100000 及 2304/1000000。是本件停車場用地得適用特別稅率之面積，以系爭土地宗地面積乘以經核准車位數之土地持分計算為 319.2 平方公尺（18,136 平方公尺× 10/100000×176 個停車位=319.2 平方公尺），並無違誤。訴願主張，均不足採據。又訴願人主張依臺北高等行政法院 99 年度訴字第 1836 號判決之計算方式，以系爭建物登記中地下 3 層面積（即 7,822.01 平方公尺）占各樓層總面積比例計算乙節。查上開判決中之停車位並未登載其應分配其坐落基地之持分，與本案情形有別，尚難比附援引。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 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 葉 建 廷

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 12 月 25 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）