

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關民國 102 年 11 月 12 日北市稽法乙字第 10232695000 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）100 年 4 月 27 日因買賣登記取得本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 150 平方公尺，訴願人權利範圍為 1/12，持分面積 12.5 平方公尺，下稱系爭土地；地上建物門牌為本市○○區○○大道○○段○○號○○樓，訴願人權利範圍為 1/3，下稱系爭房屋），嗣訴願人於 100 年 9 月 7 日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申請系爭土地按自用住宅用地稅率核課地價稅，經大安分處以 100 年 9 月 13 日北市稽大安甲字第 10031693000 號函准自 100 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經該分處查得系爭房屋自 100 年起出租供他人使用，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，乃以 102 年 7 月 24 日北市稽大安乙字第 10252759900 號函核定系爭土地應自 100 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 100 年及 101 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）1 萬 3,376 元（100 年及 101 年各為 6,688 元）

。嗣訴願人主張系爭房屋並無出租情事，於 102 年 8 月 29 日向大安分處申請更正，經該分處以 10

2 年 9 月 9 日北市稽大安乙字第 10252448100 號函復訴願人，依財政部臺北國稅局○○分局提

供資料，系爭房屋確有出租情事，仍維持原核定。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 11 月 12 日北市稽法乙字第 10232695000 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102

年 11 月 14 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 12 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 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 15 條規定：「地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」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。」第 54 條第 1 項第 1 款規定：「納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。」

財政部 98 年 3 月 3 日臺財稅字第 09700583150 號函釋：「主旨：原按自用住宅用地稅率

課

徵地價稅之土地，如係全年供出租使用，應自出租當年度起依法恢復按一般用地稅率課徵地價稅。說明：二、地價稅之課稅期間為 1 月 1 日至 12 月 31 日，本案土地如經查明係

全

年供出租，則該期（出租當年度）已不符上開法條所定自用住宅用地之要件，自不得再按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 100 年 3 月 22 日購買系爭房屋，並已支付部分價款，卻僅過戶 1/3，且原居住系爭房屋內之承租人○○○表示將搬離，訴願人並已支付搬遷費，惟系爭房屋迄未交付訴願人。訴願人於 100 年 9 月 7 日將戶籍遷入系爭房屋，並放棄所有三

重區○○段○○地號土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，系爭土地卻遭補徵差額地價稅，實有不甘，況訴願人迄今僅收受○○○100年6月至12月匯入之款項計5萬6,000元

，從未認為是租金，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經大安分處查得系爭房屋自100年起已出租予案外人○○○使用，有100年及101年地價稅課稅明細表、建物門牌綜合資訊、戶政連線戶籍資料查詢、財政部臺北國稅局大安分局102年7月18日財北國稅大安綜所字第1022455449號函檢附之○○○98年至100年申報綜合所得稅所附之房租收據、房屋租賃契約書及租金支出資料（無摺存入憑條存根、○○銀行匯款申請書）等影本在卷可稽。是大安分處核定系爭土地應自100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100年及101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、至訴願人主張原居住系爭房屋內之承租人○○○表示將搬離，其並已支付搬遷費，惟系爭房屋迄未交付訴願人，況其迄今僅收受○○○100年6月至12月匯入之款項計5萬6,000

元，從未認為是租金；其放棄所有三重區○○段○○地號土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，系爭土地卻遭補徵差額地價稅，實有不甘等語。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。經查訴願人於100年4月27日買賣登記取得系爭土地，嗣於100年9月7日向大安分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，訴願人並於「土地所有權人無租賃關係申明書」填載因不認識系爭房屋設籍人○○○，自申請日起無租賃關係，惟依財政部臺北國稅局大安分局提供之○○○98年至100年申報綜合所得稅所附之房租收據、房屋租賃契約書及租金支出（無摺存入憑條存根）資料，系爭房屋自94年起即出租予○○○，每月租金為2萬4,000元，復查系爭房屋為訴願人及案外人○○○、○○○所共有（訴願人權利範圍為1/3），○○○自100年2月至5月按月將租金2萬4,000元

（其

中3月為1萬9,000元）匯款予○○○，自100年6月至11月按月匯款予○○○1萬6,000元

，及自100年6月至12月，按月以無摺存入方式將租金8,000元存入訴願人帳戶，系爭房

屋自100年起有出租供他人使用之事實，洵堪認定。系爭土地自不得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，依土地稅法第9條規定及財政部98年3月3日臺財稅字第09700583150

號

函釋意旨，應自出租當年度（即 100 年）改按一般用地稅率課徵地價稅。復按土地稅法第 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，故課以納稅義務人法定之申報義務，俾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原適用特別稅率之原因事實消滅，應主動向原處分機關申報。訴願人既怠於辦理申報，核屬其法定申報義務之違反，原處分機關本應依土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款規定，處短匿稅額或賦額 3 倍以下之罰鍰，惟因訴願人短匿稅額（賦額）符合稅務違章案件減免處罰標準第 18 條第 1 項所定每案每年在 2 萬 5,000 元以下免予處罰之規定，乃未予處罰。又按稅捐稽徵法第 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。是原處分機關依法補徵 100 年及 101 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。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，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 蔡 立 文（代理）  
委員 王 曼 萍  
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 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 2 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）