

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 103 年 5 月 22 日北市稽大安乙字第 10355230600 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地【宗地面積為 1,759 平方公尺（下稱系爭土地），權利範圍為 10000 分之 72，持分面積為 12.66 平方公尺，下稱系爭持分土地；地上建物門牌為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，下稱系爭房屋】，原經原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處查得系爭土地之法定空地（即○○大廈中庭）增建有未辦理建物所有權第 1 次登記之房屋面積計 56 平方公尺（坐落於本市大安區○○○路○○段○○巷○○號，下稱系爭中庭房屋），且自民國（下同）102 年 6 月 28 日起有出租供營業使用情事，不符土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定，乃依系爭中庭房屋實際使用情形所占土地面積比例計算，以 103 年 5 月 22 日北市稽大安乙字第 10355230600 號函通知訴願人，核定其持分面積 0.06 平方公尺部分應自 103 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，於 103 年 6 月 13 日經由大安分處向本府提起訴願，7 月 9 日補正訴願程式，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 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 項第 1 款規定：「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。」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。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使

用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。……七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第 18 條第 1 項、第 3 項規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：……四、其他收入。」「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點規定：「自用住宅用地面積及處數限制補充規定：……（二）自用住宅面積及處數限制 1. 僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定（1）同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。（2）房屋為樓房（含地下室），不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。……。」

財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「……（一）依土地稅法第 17 條及

第

18 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。……。」

二、本件訴願理由略以：系爭中庭房屋係由○○大廈管理委員會出租供他人使用，訴願人未受告知，亦未收取租金或獲利，訴願人卻因此增加稅金支付，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭持分土地原經大安分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處查得系爭土地增建之系爭中庭房屋，自 102 年 6 月 28 日起有出租供○○涼麵、○○園、○○米粉湯、○○餐飲等營業使用情事，有地籍資料查詢 - 土地標示部及所有權部、土地使用分區查詢畫面、臺北市地理資訊 e 點通地籍圖、財政資訊中心數字主檔查詢畫面、現勘照片 14 幀、大安分處 102 年 12 月 20 日北市稽大安乙字第 10253206301 號函、房

屋

稅稅籍主檔、租賃契約書及○○大廈管理委員會 102 年 6 月至 8 月收支明細表等影本附卷可稽。是原處分機關乃依財政部訂定之適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點規定，依系爭中庭房屋所占系爭土地面積比例核定訴願人持分面積 0.06 平方公尺部分，應自 103 年起改按一般用地稅率課徵地價稅【計算式：增建面積 56 平方公尺×權利範圍 72/10000=分攤面積 0.403 平方公尺；分攤面積 0.403 平方公尺/（主建物面積 83.7 平方公尺+分攤面積 0.403 平方公尺）=改課比例 0.005；改課比例 0.005×持分土地面積 12.66 平方公尺=改課面積 0.06 平方公尺】。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭中庭房屋係由○○大廈管理委員會出租供他人營業使用，訴願人未受告知，亦未收取租金或獲利等語。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。復按財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋意旨，依土地稅法第 17 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。經查系爭中庭房屋自 102 年 6 月 28 日起出租供他人營業使用，用途已有變更，是原處分機關依系爭中庭房屋實際使用情形所占土地面積核算訴願人持分土地面積 0.06 平方公尺部分，自 103 年起應改按一般用地稅率課徵地價稅，自無違誤。另按公寓大廈設置之公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；其運用應依區分所有權人會議之決議為之，為公寓大廈管理條例第 18 條所明定。經查系爭中庭房屋係由○○大廈管理委員會出租，租金收入作為公共基金之來源之一；且該大廈區分所有權人會議每年召開 1 次，102 年度會議係於 102 年 12 月 1 日召開

且 102 年底前每月收支財務報表由該管理委員會影印發給每一住戶並公布於公布欄。有○○大廈管理委員會 102 年度區分所有權人會議紀錄、102 年 6 月至 8 月收支明細表及該管理委員會 103 年 7 月 21 日函附卷可稽。訴願主張，不足採據。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（公假）
委員 蔡 立 文（代理）
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 9 月 25 日

市長 郝龍斌公假

副市長 丁庭宇代行

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：臺北市士林區文林路 725 號）

