

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關民國 103 年 10 月 20 日北市稽大同甲字第 10339828000 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大同區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 101 平方公尺，權利範圍 1/4；下稱系爭土地，地上房屋門牌號碼：本市大同區○○街○○巷○○弄○○號○○樓，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬大同分處（下稱大同分處）核定自民國（下同）95 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 101 年 4 月 15 日起出租他人使用，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，該分處乃以 102 年 6 月 19 日北市稽大同甲字第 10236442300 號函，核定系爭土地應自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於 103 年 10 月 14 日申請改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關審認系爭土地使用情形已變更，符合土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，乃以 103 年 10 月 20 日北市稽大同甲字第 10339828000 號函核定自 104 年起適用自用住宅用地稅率課徵

地價稅。該函於 103 年 10 月 22 日送達，訴願人不服，主張應自 103 年度適用自用住宅用地稅率

，於 103 年 10 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 11 月 5 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 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 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。」

行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條第 1 項、第 2 項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。」

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.....。」

81 年 3 月 20 日臺財稅第 810763418 號函釋：「得適用特別稅率之用地及各種減免稅地之申

請期限，依土地稅法第 41 條及土地稅減免規則第 24 條規定，應於地價稅開徵 40 日前提出申請，至於其用地是否符合特別稅率及減免之要件，亦應以上開申請期限截止日（編者註：現為 9 月 22 日）為審核之基準日。」

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：訴願人所有系爭房屋自 101 年 4 月 15 日起借予○姓友人一家四口居住，友人未告知有辦理低收入租金補助事宜，訴願人未收到大同分處 102 年的稅率變更函，不知地價稅稅率已經變更，更不知 9 月 22 日為變更基準日。政府相關單位未主動通知，卻要求訴願人主動向稅捐稽徵處申請變更，並不合理。

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。嗣經大同分處查得系爭房屋自 101 年 4 月 15 日起有出租他人使用情事，核定系爭土地應自 102 年起改按一般用地

稅率課徵地價稅。嗣訴願人於 103 年 10 月 14 日申請改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，

經審認系爭土地已無出租他人使用情形，符合土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，惟依土地稅法第 41 條規定，得適用特別稅率之土地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵 40 日前（即 9 月 22 日前）提出申請。欲自 103 年起適用特別稅率者，應於 103 年 9 月 22 日前提出申請。然訴願人迄至 103 年 10 月 14 日始提出申請，乃依土地稅

法第 9 條、第 41 條規定核定自 104 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。有臺北市不動產數位資料庫土地及建物資料查詢、戶政連線全戶戶籍資料、戶政連線全戶除戶資料、租賃契約書、運用租金補助資料交查自用住宅用地查核清單、財政資訊中心非自住房屋租賃查核資料、地政資料查詢畫面及地價稅自用住宅用地申請書等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張未收到 102 年的變更函，不知地價稅已經變更，更不知 9 月 22 日為變更基準日云云。按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，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。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。得適用特別稅率之用地，納稅義務人應於每年（期）地價稅開徵（每年 11 月 1 日至 30 日）40 日（9 月 22 日）前提出申請，逾期申請者，自申請之次年

期開始適用。此觀諸土地稅法第 9 條、第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項、第 41 條規定及財政

部 81 年 3 月 20 日臺財稅第 810763418 號、93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋意旨

自明。查本件系爭房屋，自 101 年 4 月 15 日起有出租他人使用情事，經大同分處核定系爭土地應自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。嗣縱果如訴願人所述系爭房屋 102 年 1 月 30 日起已無出租情事，其仍須於 103 年（期）地價稅開徵 40 日前即 103 年 9 月 22 日前提

出申請，103 年（期）地價稅始得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。惟訴願人遲至 103 年 10 月 14 日始提出申請，原處分機關核定系爭土地自 104 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，103 年地價稅仍按一般用地稅率課徵，並無違誤。另訴願人主張未收到大同分處 102 年 6 月 19 日北市稽大同甲字第 10236442300 號函部分。經查大同分處係以郵務送

達方式寄送上開核定函至訴願人之戶籍地址（臺北市大同區○○街○○巷○○弄○○號

○○樓)，因未獲會晤訴願人本人，亦無受領文書之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員，遂依行政程序法第 74 條規定，於 102 年 6 月 20 日將該裁處書寄存於訴願人戶

籍所在地之郵政機關（○○郵局），並就上開核定函作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，完成送達，有大同分處送達證書影本附卷可稽。訴願主張，不足採據。從而，本件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 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 1 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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）