

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 104 年 1 月 13 日北市稽士林甲字第 10456035500 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○地號持分土地【宗地面積為 758 平方公尺，權利範圍為 2072/10000，應有部分面積為 157.06 平方公尺，下稱系爭土地；其所有之地上建物門牌：本市士林區○○○路○○巷○○號（○○樓）及地下樓，房屋登記總面積各為 191.08 平方公尺（含附屬建物面積 12.62 平方公尺）及 385.6 平方公尺，下稱系爭建物】，原經原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣該分處查得系爭建物地下樓房屋自民國（下同）102 年 5 月 1 日起有出租情事，不符土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定，僅系爭建物 1 樓房屋所分配系爭土地權利範圍部分，得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。該分處審認系爭建物坐落基地（即○○地號土地）上面積相當者之他戶建物持有系爭土地權利範圍為 430/10000，換算持分土地面積 32.59 平方公尺，乃以 102 年 6 月 17 日北市稽士林甲字第 10245628800 號函，核定自 1

03 年起系爭土地面積 32.59 平方公尺部分按自用住宅用地稅率，其餘面積 124.47 平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於 103 年 12 月 1 日向士林分處申請系爭土地中面積 125.6 平方公尺（權利範圍 1657/10000）改按自用住宅用地稅率課徵地價稅。經原處分機關審認本市士林地政事務所於 103 年 11 月 27 日登記訴願人所有系爭建物 1 樓之

建

築基地權利範圍為 1657/10000，與該建物依其面積比例計算應分配之土地面積顯不相當，應依系爭建物 1 樓實際使用情形計算所占土地面積，乃以 103 年 12 月 10 日北市稽士林

甲

字第 10357477500 號函，核定系爭土地面積 41.13 平方公尺部分，自 103 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 115.93 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅。該函於 103 年 12 月 12 日送達，訴願人不服，於 103 年 12 月 24 日第 1 次向本府提起訴願。

二、嗣經原處分機關重新審查後，審認系爭建物 1 樓共同使用部分面積 30.7 平方公尺，房屋稅籍資料建檔時誤登載為地下樓建物面積，爰以 104 年 1 月 13 日北市稽士林甲字第 104560

35500 號函通知訴願人並副知本府法務局，自行撤銷上開 103 年 12 月 10 日北市稽士林甲字

第 10357477500 號函，並重新核定系爭土地面積 49.68 平方公尺部分，自 103 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 107.38 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅。該函於 104 年 1 月 15 日送達，嗣經本府以原處分已不存在為由，以 104 年 3 月 12 日府訴一字第 1

0409033200 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間，訴願人不服原處分機關 104 年 1 月 13 日北市稽士林甲字第 10456035500 號函，於 104 年 2 月 12 日第 2 次向本府提起訴願

，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 17 條規定：「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.....。」

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.....（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。.....6. 一處之認定.....（2）相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處.....。」

財政部 101 年 11 月 16 日臺財稅字第 10104057990 號令釋：「主旨：一、本部及各權責機關

在 101 年 10 月 25 日以前發布之土地稅釋示函令，凡未編入 101 年版『土地稅法令彙編』

者，自 102 年 1 月 1 日起，非經本部重新核定，一律不再援引適用.....。」

內政部 85 年 2 月 5 日(85)臺內地字第 8578394 號函釋：「.....（三）公寓大廈專有部分

之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，

其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」

臺北市稅捐稽徵處 86 年 10 月 6 日北市稽財乙字第 28625 號函釋：「主旨：土地所有權人

申

請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅或地價稅案件，其適用自用住宅用地面積之計算，請依說明之計算原則認定。……說明：凡土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵，其自用住宅用地面積之計算，以符合左列計算方式之一者認定：（一）以層數為準，即各該層次房屋所占總層數之比例：1. 總層數含地下室（樓）層。2. 總層數含地下室（樓）層，但不含公共設施樓層。3. 總層數不含地下室（樓）層。（二）以房屋面積為準，即各該層房屋面積所占房屋總面積之比例：1. 房屋面積之計算，以主建物面積為準。2. 房屋面積之計算，以主建物及附屬建物面積為準。3. 房屋面積之計算，含主建物、附屬建物及共同使用部分面積。（三）先依（一）方式計算每層所占土地面積比例，再按各該房屋面積所占各該層房屋總面積之比率計算。（四）同一建築基地有多棟房屋時：1. 各該房屋面積所占總房屋面積比例。2. 先以各該棟房屋第 1 層面積所占第 1 層總面積比例，再依（一）或（二）或（三）方式分配各層次房屋所占比例。3. 先依各棟房屋所有權人持有土地面積為準，再依（一）或（二）或（三）方式分配。……。」

二、本件訴願理由略以：

（一）依土地法第 43 條規定，建物所占土地面積應以登記為主。倘地下樓建物符合自用住宅用地要件，其申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅之面積豈可連 1 樓之持分也一併計入，以符合原處分機關所稱「相當」之面積？

（二）本案參照財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋，如未取巧規避稅負，亦應得

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。請核准系爭土地面積 125.6 平方公尺，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

三、查訴願人所有系爭土地原經士林分處核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣該分處查得系爭建物地下樓房屋自 102 年 5 月 1 日起有出租情事，不符土地稅法第 9 條自用住宅用地

之規定，僅系爭建物 1 樓房屋所分配系爭土地權利範圍部分，得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。原處分機關審認 1 樓之建築基地權利範圍雖經地政機關登記為 1657/10000，惟與系爭建物依其面積比例計算應分配之系爭土地面積顯不相當，應按系爭建物 1 樓實際使用情形計算所占土地面積認定自用住宅用地面積，且系爭建物 1 樓房屋稅籍登載共用部分面積 30.71 平方公尺誤登載於地下 1 樓，乃依房屋稅籍所載系爭建物 1 樓面積

178.4

平方公尺及地下樓建物面積 385.6 平方公尺計算自用住宅用地面積，核定系爭土地面積

49.68 平方公尺【 $178.4 \div (178.4 + 385.6) \times 157.06 = 49.68$ 】部分，自 103 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 107.38 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅。

四、次查訴願人提起本件訴願後，經原處分機關重新審查，審認本案系爭建物坐落基地（即○○地號土地）上計有 18 戶建物（門牌號碼分別為本市士林區○○○路○○巷○○號地下樓、地下樓之 1、1 樓至 8 樓、○○號、○○號 2 樓至 8 樓）。計算系爭建物實際使用系

爭土地情形時，自應一併考量地上全部建物實際使用土地情形。惟原計算系爭土地之自用住宅用地面積時，僅依訴願人所有系爭建物 1 樓及地下樓房屋之房屋稅籍所載面積之比例，計算系爭建物 1 樓實際使用系爭土地面積，不符地上全部建物之實際使用情形。原處分機關乃參照前揭該處 86 年 10 月 6 日北市稽財乙字第 28625 號函釋有關自用住宅用地面積之計算原則，以系爭建物 1 樓房屋面積所占地上全部房屋總面積之比例重新計算，系爭土地符合自用住宅用地面積應為 41 平方公尺（系爭建物 1 樓面積 191.08 平方公尺 ÷ 地上全部房屋面積 3,532.77 平方公尺 × 宗地面積 758 平方公尺 = 41 平方公尺）。惟原處分機關基於不利益變更禁止原則，仍核定系爭土地得適用自用住宅用地課徵地價稅之面積為 49.68 平方公尺。上開事實有更正前後房屋稅主檔、103 年地價稅課稅明細表、地籍資料查詢、建物門牌綜合資訊及異動索引查詢等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張依土地法第 43 條規定，建物所占土地面積應以登記認定乙節。按土地稅法所稱自用住宅用地，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；適用自用住宅用地稅率面積之認定，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。又自用住宅用地得按優惠稅率課徵地價稅之精神，乃在於鼓勵自有自用住宅，減輕土地的地價稅負擔。稅捐機關就作為地價稅課稅標的之土地，按其地上建物之實際使用情形，將全部土地區分認定是否得依法適用特別稅率抑或僅能適用一般稅率，自屬合理。此有土地稅法第 9 條、適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點規定及臺灣臺北地方法院 102 年度簡字第 360 號行政訴訟判決意旨可資參照。是訴願人所有房屋分配系爭土地之持分面積，雖得依內政部 85 年 2 月 5 日(85)臺內地字第 8578394 號函釋意旨，自行分配並辦理登記，惟是否確供自用住宅使用，而符合按自用住宅用地稅率課徵地價稅之要件，應由稅捐稽徵機關依職權認定，尚非僅依地政機關之登記資料為準。是原處分機關依前揭適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點及臺北市稅捐稽

課

徵地價稅之面積應為 41 平方公尺，並維持原核定系爭土地符合自用住宅用地之面積為 49.68 平方公尺，並無違誤。

六、又訴願人主張本案參照財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋意旨，如未取巧規

避稅負，應適用自用住宅用地稅率課徵地價稅乙節。按財政部 101 年 11 月 16 日臺財稅字第 10104057990 號令釋意旨，該部在 101 年 10 月 25 日前發布之土地稅釋示函令，凡未編入

該部 101 年版土地稅法令彙編者，自 102 年 1 月 1 日起，非經該部重新核定，一律不再援引

適用。經查財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋並未編入 101 年版土地稅法令

彙編，自 102 年 1 月 1 日起已不得再援用。末查訴願人所有系爭土地依房屋實際使用情形，符合自用住宅用地面積應為 41 平方公尺，原處分機關核定訴願人所有系爭土地面積 49.68 平方公尺，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，已屬對訴願人有利之認定。是訴願主張，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。

七、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 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 5 月 6 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）