

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 5 月 8 日北市稽北投乙字第 10458639100 號函

，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

#### 事實

訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○、○○地號 2 筆土地（重測前為○○、○○地號土地，宗地面積分別為 97、44 平方公尺，權利範圍分別為全部及 3/12，持分面積分別為 97、11 平方公尺，下稱系爭土地；其所有地上建物門牌為本市北投區○○路○○號○○樓，整編前門牌為本市北投區○○○路○○段○○巷○○號，下稱系爭房屋）。訴願人於民國（下同）104 年 3 月 17 日向原處分機關北投分處（下稱北投分處），申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處於 104 年 4 月 15 日至現場勘查，系爭土地地上建物總層數 2 層，1 樓

為訴願人之弟所有並出租供他人營業使用。訴願人所有之系爭房屋為 2 樓，訴願人設有戶籍供自用住宅使用。原處分機關乃依適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點規定，依系爭房屋實際使用情形所占土地面積比例計算，以 104 年 5 月 8 日北市稽北投乙字第 10458639100 號函核定，系爭土地 1/2 面積 54 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其餘面積 54 平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅。該函同日送達，訴願人不服，於 104 年 5 月 28 日向本府提起訴願，7 月 7 日補充訴願理由，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。」適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 1 點規定：「為利稅捐稽徵機關受理申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅案件之審理，特訂定本原則。」第 3 點規定：「自用住宅用地定義補充規定……（三）建築改良物所有權人之認定 已辦理建物所有權登

記者，以建物登記簿所載房屋之所有權人為準；未辦理建物所有權登記者，以房屋稅籍登載之納稅義務人為準。」第 4 點規定：「自用住宅用地面積及處數限制補充規定：（一）自用住宅用地基地之認定 1. 自用住宅用地之基地，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理機關核發之『建造執照』或『使用執照』所載之基地地號，或地政機關核發之『建築改良物勘查結果通知書』或『建物測量成果圖』記載之基地地號為準。……（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。……。」

二、本件訴願及補充理由略以：依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 3 款及適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點等規定，應按房屋實際使用面積課徵地價稅。系爭○○地號土地面積 44 平方公尺，並無出租或供營業用之事實，故訴願人所有該地號持分 1/4 即面積 11 平方公尺部分，應全部按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

三、查訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○、○○地號 2 筆土地，宗地面積分別為 97、44 平方公尺，權利範圍分別為全及 3/12，持分面積分別為 97 平方公尺及 11 平方公尺，地上建物門牌為本市北投區○○路○○號○○樓。訴願人於 104 年 3 月 17 日向北投分處申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處於 104 年 4 月 15 日現場勘查，系爭土地地上建物總層數 2 層，1 樓為訴願人之弟所有並出租供他人營業使用；系爭房屋為 2 樓，訴願人設有戶籍供自用住宅使用。有地籍資料查詢 - 土地標示部及所有權部、臺北市都市土地卡、○○山管理局都市土地卡、現勘照片 9 幀、○○山管理局 62 工使字第 x xx 號建築物使用執照、臺北市士林地政事務所 104 年 3 月 9 日建物測量成果圖等資料影本附卷可稽。原處分機關乃依適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點規定，按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定供自用住宅使用之基地面積，審認系爭土地地上建物 1 樓有出租供營業使用情事，依實際使用情形所占土地面積比例計算，核定系爭土地 1/2 面積 48.5 ( 97/2=48.5 ) 平方公尺及 5.5 ( 11/2=5.5 ) 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其餘面積 48.5 平方公尺及 5.5 平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅。

四、惟按自用住宅用地基地之認定，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理機關核發之「建造執照」或「使用執照」所載之基地地號，或地政機關核發之「建築改良物勘查結果通知書」或「建物測量成果圖」記載之基地地號為準；房屋為樓房，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，認定得適用自用住宅用地稅率面積。此觀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

明。依卷附臺北市士林地政事務所 104 年 3 月 9 日建物測量成果圖及原處分機關自用住宅用地稅率課徵地價稅案件查簽單所載，系爭房屋坐落本市北投區○○段○○小段○○、○○地號土地（宗地面積為 97、44 平方公尺，合計 141 平方公尺），建物所占土地面積為 114.44 平方公尺。地上建物總層數 2 層，1 樓為訴願人弟所有並出租他人營業使用，訴願人所有之系爭房屋為 2 樓，供其自住使用。是訴願人得申請適用自用住宅用地稅率最大之土地面積為 57.22（ $114.44/2=57.22$ ）平方公尺。查本件建物坐落之○○、○○地號土地宗地面積為 141 平方公尺，超過建物所占土地面積 114.44 平方公尺。則原處分機關審酌訴願人適用自用住宅用地稅率面積，得否逕以訴願人持分之系爭土地面積 108 平方公尺，或應以地上建物所占土地面積 114.44 平方公尺，按 1/2 比例核計？不無疑義，容有再行研酌餘地。從而，為求處分合法妥適，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 戴 東 麗  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 9 月 24 日  
市長 柯文哲  
法務局局長 楊芳玲 決行