

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 8 月 12 日北市稽士林甲字第 10457004400 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○地號（下稱系爭土地）持分土地（宗地面積 741 平方公尺，權利範圍 290/10000，持分面積 21.49 平方公尺；其所有地上建物門牌為本市士林區○○路○○段○○號○○樓，權利範圍 1/1，課稅面積 114.2 平方公尺，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。

訴願人復於民國（下同）104 年 7 月 29 日因拍賣登記取得系爭土地權利範圍 118/10000（持分面積 8.74 平方公尺），於 104 年 8 月 3 日向士林分處申請增加持分土地部分亦按自用住宅用地

稅率課徵地價稅。經原處分機關查認訴願人於 104 年 7 月 29 日拍賣登記取得系爭土地持分，並未另外取得系爭土地上其他建物，致訴願人所有系爭土地持分合計 30.23 平方公尺，與系爭房屋依其面積比例計算應分配之土地面積顯不相當。復經原處分機關查得系爭土地為本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）77 年 10 月 7 日核發 77 使字 XXXX 號

使用執照之建築基地，坐落基地興建 1 棟地上 10 層、地下 1 層共 37 戶之建物，建物各層面積合

計之建築總面積為 3,614.095 平方公尺。原處分機關乃依系爭房屋面積所占建物建築總面積比例，計算系爭房屋應分配之土地面積，以 104 年 8 月 12 日北市稽士林甲字第 10457004400 號

函通知訴願人，核定訴願人所有系爭土地持分面積 23.41 平方公尺（房屋面積 114.2 平方公尺 ÷ 建築總面積 3614.095 平方公尺 × 宗地面積 741 平方公尺 = 23.41 平方公尺）部分，符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，准自 104 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其餘持分面積

6.8

2 平方公尺部分仍按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，於 104 年 9 月 2 日向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地稅法第 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。」

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：（一）自用住宅用地基地之認定：……3. 非屬建物基地之土地，如係連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，可併同主建物基地認定之。……（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。……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人原所有系爭土地持分面積為 21.49 平方公尺，嗣因持有本社區土地持分面積 35.05 平方公尺之○○股份有限公司（未持有土地上建物）因破產遭法院拍賣土地，由訴願人與其他 3 名住戶分別出資承購，取得土地持分面積僅 8.74 平方公尺，無法分割單獨使用，未達土地稅法第 17 條第 1 項規定，且與原所有系爭土地均屬同一地號，僅能一起使用，地上並無其他建物，應屬公共空間使用，無法出租或作營業使用。另財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋係規範拆除改建之情形，與本案情形不

同。又本案情形較適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點第 1 項第 3 款規定更為嚴格，依原建物基地認定合情合理。

三、查訴願人原所有系爭土地權利範圍 290/10000、持分面積 21.49 平方公尺部分，前經士林分處核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣訴願人於 104 年 7 月 29 日因拍賣登記增加取得系爭土地權利範圍 118/10000，持分面積 8.74 平方公尺，並向原處分機關申請按自用住宅用地課徵地價稅。經原處分機關審認訴願人所有系爭土地持分合計 30.23 平方公尺

，與系爭房屋依其面積比例計算應分配之土地面積顯不相當，乃依系爭房屋面積所占建物建築總面積比例計算，核定訴願人所有系爭土地持分面積 23.41 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 6.82 平方公尺仍按一般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、臺北市政府工務局 77 使字第 0685 號使用執照存根及全戶戶籍資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張新取得持分土地與原所有系爭持分土地均屬同一地號，僅能一起使用，地上並無其他建物，應屬公共空間使用，應依原有主建物基地認定，且相較適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點第 1 項第 3 款規定更為嚴格等語。按土地稅法第 9 條規

定，該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。復按財政部以 101 年 8 月 16 日財政部臺財稅字第 10104594270 號令訂定發布適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則，作為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查依據。依該認定原則第 4 點第 2 項第 1 款第 2 目規定，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。亦有臺灣臺北地方法院 102 年度簡字第 360 號行政訴訟判決意旨可資參照。本件訴願人所有系爭土地持分，與系爭房屋依其面積比例計算應分配之土地面積顯不相當，原處分機關依前揭認定原則規定，核算訴願人所有系爭土地得按自用住宅用地課徵地價稅之面積應為 23.41 平方公尺，並無違誤。另查本件訴願人因拍賣取得之系爭土地持分，並非建物基地之相鄰土地，且非與系爭房屋一併取得，與適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點第 1 項第 3 款規定情形不同，並無該款規定之適用。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，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 戴 東 麗  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷

委員 范 文 清  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯  
11 日

中華民國 104 年 11 月

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）