

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 18 日北市稽中正乙字第 10437902800 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○、○○及○○地號（下稱系爭土地）等 3 筆持分土地（宗地面積分別為 22、923 及 931 平方公尺，權利範圍皆為 205/10000，持分面積分別為 0.45、18.92 及 19.09 平方公尺，下稱系爭持分土地；其所有之地上建物門牌：本市中正區○○路○○段○○號○○樓，下稱系爭建物），原經原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經中正分處查認系爭建物所在系爭土地之法定空地 180 平方公尺部分，自民國（下同）103 年 4 月 1 日起出租予案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）供停車場使用。原處分機關爰就出租之 180 平方公尺部分，核算訴願人所有之系爭持分土地應改課一般用地稅率之土地面積，經核計為 0.94 平方公尺（計算式：出租面積 180 平方公尺/建物總面積 7208.3 平方公尺+出租面積 180 平方公尺=改課比例 0.02436；改

課比例 0.02436×持分面積 38.46 平方公尺=改課面積 0.94 平方公尺）。原處分機關乃以 104 年 8

月 18 日北市稽中正乙字第 10437902800 號函通知訴願人，系爭持分土地 0.94 平方公尺部分，自 104 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。該函於 104 年 8 月 19 日送達，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 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 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收。……。」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：……（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。……。」

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 1. 【按：應為（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：依公寓大廈管理條例第 23 條規定，有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用，除法令另有規定外，得以規約定之。各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定事項，非經載明於規約者，不生

效力。本社區規約對於約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體及各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用均無明確規範與特別約定。本社區所簽訂之停車場營業合約，係前任主委所為，依公寓大廈管理條例第 23 條規定不生效力。又本案事涉個人權益，不應由少數人決定或表決通過停車場外租就執行。

三、查訴願人所有系爭持分土地原經中正分處核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣該分處查得系爭土地中法定空地 180 平方公尺部分，自 103 年 4 月 1 日起出租予○○公司供停車場使用。

原處分機關爰就出租之法定空地 180 平方公尺部分，核算系爭持分土地應改課一般用地稅率之土地面積，經核計為 0.94 平方公尺，應自 104 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。有臺北市政府工務局 85 使字 xxx 號使用執照、臺北市不動產數位資料庫公務應用系統—地籍資料查詢土地標示部及所有權部、臺北市停車管理工程處 103 年 6 月 16 日核發之北市停車場登字第 xxxx-x 號臺北市停車場登記證、○○委員會與○○公司簽訂之土地租用契約書及增補契約書、採證照片 22 幀等資料影本附卷可稽。是原處分機關核定系爭持分土地中 0.94 平方公尺部分，應自 104 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其社區規約並未約定共用部分之範圍及使用主體及及基地之使用收益權等，其社區前主委所簽訂之停車場營業合約，依公寓大廈管理條例第 23 條規定不生效力云云。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，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之；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。此有土地稅法第 9 條、第 17 條、適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點規定及財政部 80 年 5 月 2

5 日臺財稅第 801247350 號函釋意旨可資參照。經查系爭土地之法定空地 180 平方公尺部分，有出租供案外人○○公司經營收費停車場之事實，亦為訴願人所不爭執，該部分面積自無前揭自用住宅用地優惠稅率之適用。是原處分機關核定就該出租之 180 平方公尺部分，核算訴願人所有之系爭持分土地中 0.94 平方公尺部分（計算式已如事實欄所述），應自 104 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。另訴願人所述社區簽訂之停車場合約是否違反公寓大廈管理條例第 23 條規定不生效力乙節，如涉及私權，自應循司法途徑尋求救濟，尚與本件課徵地價稅無涉。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。

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 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 11 月 25 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）