

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 2 人因地價稅事件，不服原處分機關民國 104 年 9 月 3 日北市稽南港乙字第 104502087

00 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人共有本市南港區○○段○○小段○○、○○至○○、○○、○○至○○地號等 12 筆持分土地（宗地面積分別為 2,498、109、51、46、748、107、749、1,206、415、40、378 及 20 平方公尺，權利範圍皆各為 22/10000；其所有地上建物門牌為本市南港區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，權利範圍各 1/2，下稱系爭房屋）。原經原處分機關所屬南港分處（下稱南港分處）以民國（下同）102 年 9 月 11 日北市稽南港乙字第 10242640000 號函核定，○○、○○地號等 2 筆持分土地免徵地價稅，其餘包含○○地號（持分面積 0.24 平方公尺；下稱系爭土地）等 10 筆地號土地持分面積合計 11.32 平方公尺部分，皆准自 102 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

二、嗣訴願人等 2 人復於 103 年 6 月 26 日拍賣登記取得系爭土地權利範圍各 140/20000（持分面積各 0.74 平方公尺），於 104 年 9 月 1 日向南港分處申請增加持分土地部分亦按自用住宅

地

稅

率課徵地價稅。經原處分機關查認訴願人等 2 人於 103 年 6 月 26 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 0.98

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。經原處分機關以

系爭土地為本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥臺北市政府都市發展局）70

年 7 月 31 日核發 70 使字 xxxx 號使用執照之建築基地，按其他各戶建物面積及持有土地

面

積相當之比例，核算系爭房屋應分配之土地面積為 0.24 平方公尺，乃以 104 年 9 月 3 日

北

市稽南港乙字第 10450208700 號函通知訴願人等 2 人，核定其等 2 人共有系爭土地持分面積各 0.24 平方公尺部分，仍准自 102 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其餘拍賣登記取得增加之面積各 0.74 平方公尺部分，應按一般用地稅率課徵地價稅。該函於 104 年 9 月 15 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 104 年 9 月 18 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 項前段規定：「地價稅基本稅率為千分之十.....。」第 17 條第 1 項、第 3 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。」「土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。」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。」土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」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 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、本件訴願理由略以：系爭土地為訴願人等 2 人共有之系爭房屋坐落之建築基地，系爭土地增購部分並未作為營利或出租等用途，目的僅在增加自用住宅整體價值，應視為房地產之一部分，無單獨切割出售之可能，且同一地號土地卻課徵不同稅率，似有未盡合理之處。請依土地稅法立法精神及認定原則規定，撤銷原處分。
- 三、查訴願人等 2 人共有系爭土地權利範圍原各為 22/10000，持分面積各 0.24 平方公尺部分，原經核定自 102 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人等 2 人於 103 年 6 月

26

日拍賣登記取得系爭土地持分面積各 0.74 平方公尺部分，亦向南港分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。經原處分機關審認訴願人等 2 人共有系爭土地持分合計各 0.98 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，乃按其他各戶建物面積及持有土地面積相當之比例，核算系爭房屋應分配之土地面積為 0.24 平方公尺，乃通知訴願人等 2 人，核定其等 2 人共有之系爭土地持分面積各 0.24 平方公尺部分，仍准自 102 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其餘增加面積各 0.74 平方公尺部分，應按一般用地稅率課徵地價稅。有工務局 70 使字 XXXX 號使用執照、臺北市不動產數位資料庫 - 土地標示部及所有權部、地價稅自用住宅用地申請書等影本附卷可稽。

四、至訴願人等 2 人主張系爭土地為其等 2 人共有之系爭房屋坐落之建築基地，系爭土地增購部分並未作為營利或出租等用途云云。按土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條規定所稱之自用住宅用地，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，並以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。查本件依地政資料建物標示部所載，系爭房屋係坐落○○及○○地號，並未坐落系爭土地。又訴願人提起訴願後，為確認系爭土地是否屬系爭房屋坐落之建築基地（即 70 使字 XXXX 號使用執照）範圍內，南港分處乃函詢本市建築管理工程處，經該處以 104 年 10 月 16 日北市都建照字第 10485375400 號函查復，系爭土地非屬 70 使字

XXXX 號

使用執照之建築基地。是訴願人等 2 人共有之系爭土地上並無訴願人本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍並為其所有之建物，與土地稅法第 9 條及土地稅法施行細則第 4 條規定不符，自不得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。然原處分機關誤以系爭土地為系爭房屋坐落之建築基地，審認訴願人等 2 人所有系爭土地持分與系爭房屋應分配之土地面積顯不相當，其所憑理由雖有不當，惟與系爭土地 0.74 平方公尺部分應按一般用地稅率課徵地價稅之結果，並無二致。從而，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲（公出）  
委員 王 曼 萍（代理）  
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）