

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 11 月 26 日北市稽法甲字第 10431232500 號復

查決定，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，共計 108 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○○層，○○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 日第 1 次向本府提起訴願。嗣經本府以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應當土地面積 114.44 平方公尺，按 1/2 比例核計尚有疑義為由，以 104 年 9 月 24 日府訴一字第 10409128800 號訴願決定

：「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。」

二、嗣經原處分機關依訴願決定撤銷意旨，以系爭土地重測前為陽明山管理局（62）工使字第 xxx 號及 xxx 號使用執照之建築基地，按地上建物最大水平投影面積合計 359 平方公尺占前開使用執照建築基地重測後總土地面積 632 平方公尺計算建蔽率為 56.8%，則系爭房屋所占應當土地面積為 114.44 平方公尺，再按訴願人所有系爭房屋實際使用情形所占土

稽

地面積比例計算可核准自用住宅用地面積為 57.22 平方公尺，爰以 104 年 10 月 13 日北市

北投乙字第 10459429300 號函核定系爭○○、○○地號土地面積 48.5 平方公尺、8.72 平方公尺部分按自用住宅用地稅率，其餘面積各 48.5 平方公尺、2.28 平方公尺部分仍按一般用地稅率課徵 104 年地價稅。訴願人仍不服，申請復查。經原處分機關以 104 年 11 月

26

日北市稽法甲字第 10431232500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 104 年 11 月 30 日送達，訴願人仍不服，於 104 年 12 月 4 日第 2 次向本府提起訴願，12 月 30 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。」

訴願法第 85 條規定：「訴願之決定，自收受訴願書之次日起，應於三個月內為之；必要時，得予延長，並通知訴願人及參加人。延長以一次為限，最長不得逾二個月。前項期間，於依第五十七條但書規定補送訴願書者，自補送之次日起算，未為補送者，自補送期間屆滿之次日起算；其依第六十二條規定通知補正者，自補正之次日起算；未為補正者，自補正期間屆滿之次日起算。」

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、本件訴願理由略以：為何課稅前後不一致？前次訴願未於 3 個月內作成決定，怠忽職守。系爭 289 地號土地面積 44 平方公尺權利範圍 3/12 即 11 平方公尺，既與自用住宅用地之

法律構成要件相符，應以自用住宅用地稅率課徵地價稅，為何核定 5.5 平方公尺為一般用地？原處分計算基礎與事實不符。

三、查本件前經本府以 104 年 9 月 24 日府訴一字第 10409128800 號訴願決定：「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。」撤銷理由略以：「.....四、.....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○○層，○○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○○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。.....」嗣經原處分機關依訴願決定撤銷意旨，以系爭土地重測前為前開（62）工使字第 xxx 號及 xxx 號使用執照之建築基地，計算系爭房屋所占土地面積為 114.44 平方公尺，再按訴願人所有系爭房屋實際使用情形所占土地面積比例計算可核准自用住宅用地面積為 57.22 平方公尺，核定系爭○○、○○地號土地面積各 48.5 平方公尺及 8.72 平方公尺部分按自用住宅用地稅率，其餘面積各 48.5 平方公尺及 2.28 平方公尺部分仍按一般用地稅率課徵 104 年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭○○地號土地中 11 平方公尺並無出租或供營業用之事實，應全部以自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分計算基礎與事實不符等語。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。適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點訂有明文。經查原處分機關按系爭房屋建物測量成果圖記載之基地地號，即系爭土地○○、○○地號 2 筆土地計 141 平方公尺，超過建物所占土地面積 114.44 平方公尺。再按訴願人所有系爭房屋實際使用情形所占土地面積比例 1/2 計算可核准自用住宅用地面積為 57.22 平方公尺，即系爭○○、○○

地號土地面積各 48.5 平方公尺及 8.72 平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，係採對訴願人最有利計算方式，自無違誤。訴願主張，不足採據。

五、另訴願人主張前次訴願未於 3 個月內作成決定怠忽職守乙節，按訴願法第 85 條規定：「訴願之決定，自收受訴願書之次日起，應於三個月內為之；必要時，得予延長，並通知訴願人及參加人。延長以一次為限，最長不得逾二個月。前項期間，於依第五十七條但書規定補送訴願書者，自補送之次日起算，未為補送者，自補送期間屆滿之次日起算；其依第六十二條規定通知補正者，自補正之次日起算；未為補正者，自補正期間屆滿之次日起算。」行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 27 條第 3 項規定：「訴願人於訴願決定期間續補具理由者，訴願決定期間自收受最後補具理由之次日起算。」經查訴願人於 104 年 5 月 28 日第 1 次向本府提起訴願，並於同年 7 月 7 日補充訴願理由，本

府於 104 年 9 月 24 日作成府訴一字第 10409128800 號訴願決定，未逾上開訴願決定 3 個月期間規定。訴願主張，容有誤解，併此敘明。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 張 慕 貞
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
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 3 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）