

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅及房屋稅事件，不服原處分機關民國 105 年 2 月 1 日北市稽中南乙字第 1054184

1800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（宗地面積分別為 105、101 平方公尺，權利範圍均為 1/2，持分面積各為 52.5、50.5 平方公尺，下稱系爭○○地號、○○地號土地；地上分別有本市中山區○○路○○巷○○號○○樓至○○樓及○○號○○樓至○○樓之 4 層樓房屋。訴願人所有房屋為○○號○○樓、○○樓及○○號○○樓，下稱系爭○○號○○樓、○○樓及○○號○○樓房屋）。原經原處分機關核定系爭○○地號土地持分面積 52.5 平方公尺全部及○○地號土地持分面積 28.15 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，系爭○○地號土地其餘面積 22.35 平方公尺，按一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於民國（下同）105 年 1 月 18 日以系爭○○號○○樓、○○樓及○○號○○樓房屋打通自住使用為由，向原處分機關所屬中南分處申請系爭○○地號、○○地號土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅。經該分處於 105 年 1 月 27 日派員現場勘查，查得系爭○○號○○樓、○○樓及○○號○○樓房屋打通使用，另系爭○○號○○樓房屋屋頂有增建面積 55.2 平方公尺。
- 二、原處分機關審認訴願人所有上開 3 戶房屋雖打通使用，惟其得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之面積，仍應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，依房屋實際使用情形所占土地面積比例計算，爰以 105 年 2 月 1 日北市稽中南乙字第

105418418

00 號函，核定系爭○○地號土地面積 52.5 平方公尺及系爭○○地號土地部分面積 28.15 平方公尺，符合土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定，自 105 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，系爭○○地號土地其餘面積 22.35 平方公尺仍按一般用地稅率課徵地價稅。另審認系爭○○號○○樓房屋屋頂增建面積 55.2 平方公尺部分，應依房屋稅條例第 3 條規定課徵房屋稅，乃核定房屋現值計新臺幣 89 萬 6,300 元，並自 105 年 2 月起併原有房

屋

按自住用稅率課徵房屋稅。該函於 105 年 2 月 3 日送達，訴願人不服，於 105 年 2 月 15 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。」

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。」

房屋稅條例第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象」第 4 條第 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」

第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」第 10 條第 1 項規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」第 11 條規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。前項房屋標準價格，每 3 年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」

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……（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……6.1 處之認定……（2）相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬 1 人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為 1 處……。」

財政部 77 年 6 月 28 日臺財稅第 770190398 號函釋：「主旨：關於未申領建築執照、完工

證

明之新、增、改建房屋，其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之

日難以勘查者，以稽徵機關調查日為準，據以起課房屋稅。說明：二、依主旨規定以稽徵機關調查日起課徵房屋稅之案件，應依據實際查得房屋構造、用途及總層數等資料，適用調查日之房屋評價標準核計其房屋現值。」

二、本件訴願理由略以：訴願人所有系爭○○號○○樓、○○樓及○○號○○樓房屋係全部自用，系爭○○地號及○○地號土地應全部核定為自用住宅用地。本案房屋所占土地面積比例顯不相當，係分割繼承所致。另原處分機關將訴願人所有 84 年前既有增建房屋部分，課徵房屋稅，與原勘查目的無關，應為無效。

三、查訴願人所有系爭○○地號土地持分面積 52.5 平方公尺全部及系爭○○地號土地持分面積 28.15 平方公尺部分，原經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，系爭○○地號土地其餘面積 22.35 平方公尺部分，按一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於 105 年 1 月 18 日

向中南分處申請系爭○○地號及系爭○○地號土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處查得系爭○○號○○樓、○○樓及○○號○○樓房屋打通使用。另系爭○○號○○樓房屋屋頂有增建面積 55.2 平方公尺。有地籍資料查詢、訴願人 105 年 1 月 18 日地價

稅

自用住宅用地申請書、105 年 1 月 27 日現勘照片 10 幀等影本附卷可稽。原處分機關審認

上

開 3 戶房屋雖打通使用，仍應依房屋實際使用情形所占土地面積比例認定自用住宅用地之面積，乃核定系爭○○地號土地持分面積 52.5 平方公尺全部及○○地號土地持分面積 28.15 平方公尺部分，自 105 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，○○地號土地其餘面積 22.35 平方公尺仍按一般用地稅率課徵地價稅，另核定系爭○○號○○樓房屋屋頂增建部分之房屋現值，並自 105 年 2 月起併原有房屋核課房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭○○號○○樓、○○樓及○○號○○樓房屋係全部自用，系爭○○地號及○○地號土地應全部核定為自用住宅用地云云。按土地稅法第 9 條規定，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。次按同法施行細則第 4 條規定，自用住宅用地尚須以土地上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。復按財政部以 101 年 8 月 16 日臺財稅字第 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。本件訴願人所有上開 3 戶房屋雖打通使用，惟其自用住宅用地之面積，仍應依房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。查原處分機關業已核定訴願人所有系

爭○○地號土地持分面積 52.5 平方公尺全部按自用住宅用地稅率課徵地價稅；另○○地號土地上有○○樓至○○樓房屋，僅○○樓房屋為訴願人所有。依房屋稅主檔查詢，上開○○樓至○○樓房屋面積均為 78.7 平方公尺；○○樓房屋面積為 46.3 平方公尺。是原處分機關依系爭○○號○○樓房屋實際使用情形所占土地面積比例計算，核定系爭○○地號土地部分面積 28.15 平方公尺部分【78.7 平方公尺（系爭○○號○○樓房屋面積）/ 282.4 平方公尺（○○巷○○號○○樓至○○樓房屋總面積）×101 平方公尺（宗地面積）=28.15 平方公尺】，自 105 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 22.35 平方公尺仍按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。

五、又訴願人主張原處分機關將既有增建房屋部分課徵房屋稅，與原勘查目的無關，應為無效乙節。按房屋稅以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。分別為房屋稅條例第 3 條及第 7 條所明定。次按未申領建築執照、完工證明之新增、改建房屋，其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關調查日為準，據以起課房屋稅，有財政部 77 年 6 月 28 日臺財稅第 770190398 號函釋意旨可參。經查訴願人所有系爭○○號○○樓房屋屋頂增建面積 55.2 平方公尺，惟訴願人未依房屋稅條例第 7 條規定，於房屋增建完成 30 日內申報房屋稅籍及使用情形，是原處分機關依同條例第 10 條規定及財政部 77 年 6 月 28 日臺財稅第 770190398 號

函釋意旨，設立增建部分房屋之房屋稅籍，並以稽徵機關調查日即 105 年 1 月 27 日據以核定房屋課稅現值，自 105 年 2 月起併原有房屋核課房屋稅，並無違誤。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。

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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯

中華民國 105 年 5 月 11 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）