

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 105 年 5 月 27 日北市稽士林乙字第 10556568000 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、被繼承人○○○為訴願人之父親，民國（下同）104 年 1 月 5 日死亡，遺有本市士林區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 122 平方公尺，權利範圍為全部，下稱系爭土地）及地上建物門牌為本市士林區○○路○○號○○樓房屋（權利範圍全，下稱系爭○○樓房屋），由其配偶（○○○○即訴願人母親）及子女（長子訴願人、次子○○○、叁子○○○、長女○○○、次女○○○）6 人共同繼承，並於 104 年 10 月 14 日辦竣

共同共有繼承登記。系爭土地上有 4 層樓之建物，系爭 1 樓房屋為全體繼承人 6 人共同共有，有訴願人母親○○○○辦竣戶籍登記；2 樓房屋所有權人為訴願人，有訴願人長女辦竣戶籍登記；3 樓、4 樓房屋所有權人分別為訴願人弟○○○、○○○，並各自於所有之房屋辦竣戶籍登記。

二、訴願人等 6 人於 105 年 5 月 2 日向原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）申請系爭土地

按自用住宅用地稅率課徵地價稅。經原處分機關依各層房屋實際使用情形所占系爭土地面積比例計算，系爭 4 層樓房屋，每層房屋應分配系爭土地面積各為 30.5 平方公尺（ $122/4$ ）；訴願人等 6 人在系爭土地潛在應有持分面積各為 20.33 平方公尺（ $122/6$ 人），再分配至 4 層樓房屋，平均每人每層房屋應分配土地面積各為 5.08 平方公尺（ $20.33/4$ ），計算可按自用住宅用地稅率之面積。原處分機關乃以 105 年 5 月 4 日北市稽士林乙字第

1

0556450600 號函通知訴願人等，系爭土地按其等所有潛在應有權利部分經核面積共計 61.01 平方公尺（系爭○○樓房屋面積 30.5 平方公尺、系爭 2 至 4 樓房屋計 30.51 平方公尺

）符合自用住宅用地規定，准自 105 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積

60.99 平方公尺仍按一般用地稅率課徵地價稅。

三、訴願人不服，於 105 年 5 月 4 日、5 日申請更正，經士林分處發函通知訴願人檢附土地分管

協議書。訴願人於 105 年 5 月 11 日至士林分處口頭申明，系爭○○樓至○○樓房屋之管理人，各為訴願人母親、訴願人、訴願人弟○○○、○○○。原處分機關依土地稅法第 9 條、第 17 條、同法施行細則第 4 條及適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則規定，按共同共有土地各共同共有人持有及分管地上房屋權利範圍所占系爭土地潛在應有持分計算，而以 105 年 5 月 17 日北市稽士林乙字第 10556502400 號函通知訴願人等 6 人，系爭

土

地 91.5 平方公尺部分，符合自用住宅用地規定，准自 105 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 30.5 平方公尺部分仍按一般用地稅率課徵地價稅。

四、訴願人仍不服，於 105 年 5 月 23 日向原處分機關申請更正，經原處分機關以 105 年 5 月 27

日北市稽士林乙字第 10556568000 號函維持原核定。訴願人不服，於 105 年 6 月 7 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 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……。」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。」

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 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 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……（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……。5. 共同共有土地（1）共同共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體共同共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟共同共有土地，如其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第九條及第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。祭祀公業土地，亦同

。(2) 每戶共同共有土地得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅面積，應不超過土地稅法第十七條規定之面積上限。如各共同共有人中，另有已核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其面積仍應與各該共有人依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣所定權利部分併計有無超過上開面積限制.....。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人等 6 人協議，系爭○○樓至○○樓房屋，由訴願人母親、訴願人及訴願人 2 名弟弟各自分管。系爭土地所有潛在應有權利部分已符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，應全數適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，不因訴願人旁系或直系親屬持分有所差別。原處分排除旁系親屬所有潛在應有權利部分，未適用自用住宅用地稅率，顯有違誤，請撤銷原處分。
- 三、查系爭土地為訴願人及其母親、弟、妹等 6 人共同共有。系爭土地上建物有 4 層樓共 4 戶，系爭○○樓房屋為訴願人等 6 人共同共有，有訴願人母親設籍、系爭○○樓至○○樓房屋分別為訴願人及其 2 名弟弟所有，分別有訴願人長女、訴願人 2 名弟弟各自設籍。訴願人等 6 人訂有分管協議，由訴願人母親、訴願人及訴願人 2 名弟弟，分管系爭○○樓至○○樓房屋。系爭土地面積 122 平方公尺，系爭 4 層樓房屋，每層房屋應分配系爭土地面積各為 30.5 平方公尺 (122/4 屋)；訴願人等 6 人在系爭土地潛在應有持分面積各為 20.33 平方公尺 (122/6 人)。有土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、全戶戶籍資料、分管協議書等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭土地適用自用住宅用地稅率之面積，計 91.5 平方公尺 (系爭 1 樓至 4 樓房屋分配系爭土地為自用住宅用地面積分別為 30.5、20.33、20.33、20.33) 按自用住宅用地稅率課徵地價稅，餘 30.5 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，原處分自屬有據。
- 四、按自用住宅用地，係指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，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；自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵，為土地稅法第 9 條、第 17 條第 1 項、同法施行細則第 4 條所明定。次按適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點規定，房屋為樓房時，按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定自用住宅面積；共同共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體共同共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟共同共有土地，如其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- 五、至訴願人主張其等 6 人對系爭○○樓至○○樓房屋訂有分管協議，系爭土地所有潛在應有權利部分已符合自用住宅用地規定，不因訴願人之直系、旁系親屬持分而有差別，應

全按自用住宅用地稅率課徵地價稅云云。經查本件系爭土地面積 122 平方公尺為訴願人等 6 人共同共有，訴願人等 6 人在系爭土地潛在應有持分面積各為 20.33 (122/6) 平方公尺，系爭 4 層樓房屋，每層房屋應分配系爭土地面積各為 30.5 平方公尺 (122/4)。另查：

(一) 訴願人及其弟弟○○○、○○○等 3 人在系爭土地潛在應有持分面積 60.99 (20.33x3) 平方公尺部分：

因訴願人及其弟弟○○○、○○○等 3 人，分別為○○樓至○○樓房屋之所有權人，且有訴願人長女、○○○、○○○於各該建物辦竣戶籍登記。故○○樓至○○樓各樓層房屋所占系爭土地面積比例計 91.5 (30.5x3) 平方公尺，均符合自用住宅用地規定。惟因訴願人及其弟弟○○○、○○○等 3 人，在系爭土地潛在應有持分面積各僅為 20.33 平方公尺，故其等 3 人在系爭土地潛在應有持分面積 60.99 (20.33x3) 平方公尺部分，符合自用住宅用地規定。

(二) 訴願人母親○○○○在系爭土地潛在應有持分面積 20.33 平方公尺部分：

○○○○之直系親屬一訴願人弟弟○○○、○○○，分別為○○樓至○○樓房屋之所有權人，且分別於各該建物辦竣戶籍登記。是○○○○此部分面積 20.33 平方公尺部分，均符合自用住宅用地規定。

(三) 訴願人妹妹○○○、○○○在系爭土地潛在應有持分面積共 40.66 (20.33x2) 平方公尺部分：

其等 2 人在系爭土地並未設籍，惟其等之直系血親○○○○在系爭○○樓房屋有戶籍登記。其等 2 人在系爭○○樓房屋之共同共有潛在持分各為 1/6，各占建物全部 4 樓房屋總面積之 1/24，故每人得適用自用住宅用地面積為 5.08 (122 x 1/24) 平方公尺。是其等 2 人在系爭土地合計 10.16 (5.08x2) 平方公尺部分，符合自用住宅用地規定。

(四) 承上，是系爭土地潛在應有持分面積合計 91.5 (60.99+20.33+10.16=91.48，四捨五入計至小數點後一位) 平方公尺部分，得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，餘 30.5 平方公尺部分適用一般用地稅率。是原處分機關核定系爭土地自 105 年起，91.5 平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，餘 30.5 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，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 (請假)

委員 張 慕 貞 (代理)

委員 劉 宗 德

委員 戴 東 麗
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 105 年 8 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲請假

副局長 林淑華代行

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）