

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 7 月 5 日北市稽中南甲字第 10542314300 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○○地號土地（宗地面積 118 平方公尺，權利範圍為全部，下稱系爭土地；地上建物門牌為本市中山區○○○路○○段○○號，為 1 棟 4 層樓房屋，權利範圍為全部，下稱系爭房屋），原經核定按一般用地稅率課徵地價稅。另核定系爭房屋 1 樓按自用房屋稅率課徵房屋稅；2 樓至 4 樓按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣訴願人於民國（下同）105 年 5 月 30 日向臺北市稅捐稽徵處中南分處（下稱中南分處）申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，及系爭房屋全部改按自用房屋稅率課徵房屋稅。經中南分處以 105 年 6 月 1 日北市稽中南甲字第 10542210810 號

函通知訴願人，系爭房屋 1 樓至 4 樓打通合併使用，依財政部所頒訂自用住宅用地地價稅書面審查作業要點（下稱審查作業要點）第 8 點規定，應派員實地勘查，請訴願人於 105 年 6 月 8 日前洽承辦人約定勘查時間。該函於 105 年 6 月 3 日送達，訴願人迄未回復，原處

分機關乃以 105 年 6 月 14 日北市稽中南甲字第 10542210800 號函復訴願人，否准其按自用

住宅用地稅率課徵地價稅之申請在案。

二、訴願人對原處分機關前開 105 年 6 月 14 日北市稽中南甲字第 10542210800 號函不服，於 105

年 6 月 28 日申請復查，經原處分機關審認不符稅捐稽徵法第 35 條規定申請復查之要件，乃以 105 年 6 月 30 日北市稽法甲字第 10530459810 號函通知訴願人，改按訴願程序辦理

，並檢送復查申請書副知本府法務局。嗣原處分機關重新審查後，審認系爭房屋僅 1 樓供

住家用，且已按自住用房屋稅率課徵房屋稅，訴願人亦於 105 年 5 月 27 日將其戶籍遷入系爭土地，乃以 105 年 7 月 5 日北市稽中南甲字第 10542314300 號函重為處分，撤銷上開  
105

年 6 月 14 日北市稽中南甲字第 10542210800 號函，並核定系爭房屋 1 樓所占系爭土地持  
分

比例面積 29.5 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘系爭土地面積 88.5 平方公尺部分仍按一般用地稅率課徵地價稅。本府爰以原處分不存在為由，以 105 年 9 月 21 日府訴一字第 10509130000 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間，訴願人仍不服原處分機關 105 年 7 月 5 日北市稽中南甲字第 10542314300 號函，於 105 年 7 月 22 日向本

府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書雖未載明不服之行政處分，惟依訴願書載明：「……訴願人為申請適用自用住宅用地地價稅優惠稅率一案，遭台（臺）北市稅捐（稽徵）處中南分處為部分否准事，爰依法提起訴願。事實經過：……四、訴願人於 105 年 6 月 24 日復查申請，台（臺）北市稅捐稽徵處中南分處再度於 105 年 7 月 5 日以北市稽中南甲字第  
105423143

00 號函再次引用相同之法條，又再稱……土地面積 29.5m<sup>2</sup> 准按自用住宅用地稅率課徵地價稅……。」揆其真意，應係對原處分機關 105 年 7 月 5 日北市稽中南甲字第

1054231

4300 號函不服，合先敘明。

二、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。」自用住宅用地地價稅書面審查作業要點第 1 點規定：「為簡化自用住宅用地地價稅之審查作業，特訂定本要點。」第 2 點規定：「土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅之案件，除有本要點第八點規定之特殊情形外，應依據納稅義務人所檢附之戶口名簿影本、建築改良物證明文件與戶政機關及稽徵機關內部有關課稅資料，予以書面審查核定之，不再實地勘查。」第

8 點規定：「申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅之案件，有左列情形之一者，得簽報機關首長核准後，派員至現場實地勘查：（一）地上房屋有打通合併使用者。（二）拆除改建者。（三）未檢附使用執照或建物所有權狀影本，以建物勘測成果表或其他證明文件代替者。（四）營業稅及房屋稅籍資料有不一致者。（五）行政救濟案件或書面審查結果納稅義務人提出異議者。（六）同一樓層房屋部分供自用住宅使用者。（七）其他經書面審查發現顯有疑問者。」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. 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。」

三、本件訴願理由略以：系爭房屋為老舊建物，僅有 1 張權狀與 1 個門牌，並無審查作業要點第 8 點及適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則（下稱認定原則）第 4 點所稱僅部分供自用住宅使用之情形。又系爭房屋自始即作住家使用，中南分處指稱系爭房屋 2 樓至 4 樓多年前即以非住家非營業用稅率課徵房屋稅，卻均未具體指明有作住家用以外之情形。系爭土地既無出租及供營業用，訴願人已辦竣戶籍登記，應全部按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

四、查本件訴願人所有系爭土地原經核定按一般用地稅率課徵地價稅；系爭房屋 1 樓按自住用房屋稅率課徵房屋稅；2 樓至 4 樓按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣訴願人申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及系爭房屋全部改按自住用房屋稅率課徵房屋稅。經原處分機關審認系爭房屋 1 樓供住家用，且已核定按自住用房屋稅率課徵房屋稅，訴願人亦於 105 年 5 月 27 日將其戶籍遷入系爭土地，乃核定系爭房屋 1 樓所占系爭土地

地持分比例四分之一即面積 29.5 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 88.5 平方公尺部分仍按一般用地稅率課徵地價稅。有地籍資料查詢、訴願人全戶戶籍資料及 105 年 5 月 30 日地價稅自用住宅用地申請書等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋自始即作住家使用，中南分處未具體指明有作住家用以外之情形；系爭土地既無出租及供營業用，訴願人已辦竣戶籍登記，應全部適用自用住宅用地稅率課徵地價稅云云。按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，為土地稅法第 9 條所明定。復按審查作業要點第 2 點規定，土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅之案件，除有該要點第 8 點規定之特殊情形外，應依據納稅義務人所檢附之戶口名簿影本、建築改良物證明文件與戶政機關及稽徵機關內部有關課稅資料，予以書面審查核定之，不再實地勘查。

又依認定原則第 4 點規定，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，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。查本件訴願人係於 99 年 10 月 21 日買賣取得系爭房屋，訴願人於契稅申報當時之代理人於翌日填具之契稅申報書附聯（不動產移轉後使用情形申報表）有關房屋移轉後使用情形，勾選註明系爭房屋 1 樓為住家用，2 樓至 4 樓為非住家非營業用，亦經申報人即訴願人於附聯蓋章確認在案，有卷附訴願人 99 年 10 月 22 日契稅申報書影本在卷可稽。且訴願人經中南分處發函通知現場勘查房屋使用情形，訴願人亦未回復，已如前述。另中南分處於 105 年 7 月 13 日派員至現場勘查，系爭房屋 1 樓大門深鎖無人應門，無法以外觀判斷房屋實際使用情形，亦有採證照片可稽。是原處分機關依認定原則第 4 點第 2 款第 1 目規定，審認系爭房屋僅 1 樓為住

家

用，乃核定系爭房屋 1 樓所占系爭土地持分比例四分之一即面積 29.5 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 88.5 平方公尺部分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。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、另訴願人申請系爭房屋全部改按住家用稅率課徵房屋稅 1 節，經原處分機關以 105 年 8 月 2 日北市稽中南甲字第 10542415100 號函復訴願人，系爭 2 樓至 4 樓房屋用途類別為店舖

，原按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，因訴願人不願配合現場勘查，無法准予變更，併予敘明。

七、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。

訴願審議委員會代理主任委員 林 淑 華（請假）  
委員 張 慕 貞（代理）  
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 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 4 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華 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）