

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

送達代收人 ○○○

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 9 月 30 日北市稽內湖甲字第 10560918500 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，（宗地面積分別為 2,599.92、496.18 平方公尺；合計 3,096.1 平方公尺，權利範圍均為全部，下稱系爭土地；其地上建物門牌為臺北市內湖區○○路○○號○○樓等地上 12 層、地下 1 層至 3 層共 39

戶建物；樓地板總面積為 18,292.37 平方公尺；下稱系爭建物），前經原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）核定按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人將系爭建物地下 1 層至 3 層提供○○有限公司（下稱○○公司）設立經營「○○停車場」（下稱系爭停車場），並領有臺北市停車管理工程處（下稱停管處）於民國（下同）105 年 7 月 12 日核發之北市停車場登字第 xxxx 號臺北市停車場登記證，劃設立體式小型車停車格計 98 格。訴願人乃依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定，於 105 年 9 月 8 日向內湖分處申請

系爭

停車場持分土地面積 967.91 平方公尺（每 1 車位持分  $319/100,000 \times$  車位數  $98 \times$  系爭土地

面積  $3,096.1=967.91$ ）按千分之十稅率課徵地價稅。

二、嗣經內湖分處於 105 年 9 月 22 日派員現場勘查，查得系爭停車場建物面積為 3,962.91 平方

公尺，全部供公眾停車使用。原處分機關乃以系爭停車場建物面積占系爭建物樓地板總面積比例，計算系爭停車場應占系爭土地面積為 670.73 平方公尺（系爭停車場建物面積  $3,962.91/$  系爭建物樓地板總面積  $18,292.37 \times$  系爭土地面積  $3096.1=670.73$ ），爰以 1

05年9月30日北市稽內湖甲字第10560918500號函核定，系爭土地670.73平方公尺部分  
符

合土地稅法第18條第1項第5款規定，准自105年起按千分之十稅率課徵地價稅，其餘  
面

積2,425.37平方公尺（系爭土地面積3,096.1-670.73=2,425.37）按一般用地稅率課徵  
地價稅。該函於105年10月4日送達，訴願人不服，於105年10月24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條規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：……前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」第18條第1項第5款規定：「供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：……五、其他經行政院核定之土地。」

土地登記規則第79條第1項第1款、第2款規定：「申請建物所有權第一次登記，應提  
出

使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。」第80條規定：「區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。」第81條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」第83條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」

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。.....」

財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅字第 830042741 號函釋：「主旨：依停車場法規定取得停車場

登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，准依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。」

二、本件訴願理由略以：

（一）訴願人前曾就所有之本市內湖區○○段○○小段○○地號土地及信義區○○段○○小段○○、○○地號 2 筆土地，將地上建物地下層出租予第三人公司經營「○○停車場」及「○○停車場」，且均領有停管處核發之停車場登記證，訴願人均申請以土地宗地面積×停車場使用面積（即建物面積）/ 總樓地板面積之方式計算優惠稅率之面積，然原處分機關均核定以停車場土地持分面積占系爭土地面積比例之方式計算適用優惠稅率之面積。訴願人均提起訴願，均遭駁回。系爭停車場之停車位均有土地持分面積登記，依土地法第 43 條規定有絕對之效力，且與上述二案事實均相同，原處分機關應依該行政慣例，以停車場土地持分面積占系爭土地面積比例之方式計算適用優惠稅率之面積。惟原處分機關卻改以土地宗地面積×停車場使用面積（即建物面積）/ 總樓地板面積之方式計算優惠稅率之面積，此不同方式之計算，違反平等原則及行政自我拘束原則。

（二）訴願人信賴前案計算方式，遂依該方??計算並申請本件系爭停車場適用地價稅優惠稅率之面積，詎料，原處分機關卻以上開方式計算優惠稅率之面積，致訴願人得適用停車場優惠稅率之面積短少 297.18 平方公尺，遭受損害，原處分顯有違信賴保護原則。

三、查訴願人將系爭建物地下 1 層至 3 層提供岳洋公司設立經營系爭停車場，並領有停車場登記證，劃設立體式小型車停車格計 98 格。訴願人於 105 年 9 月 8 日向內湖分處申請，系爭

停車場所占土地持分面積 967.91 平方公尺部分（每 1 車位持分  $319/100,000 \times$  車位數  $98 \times$  系爭土地面積）按千分之十稅率課徵地價稅。嗣經原處分機關以系爭停車場建物面積占系爭建物樓地板總面積比例，計算系爭停車場應占系爭土地面積為 670.73 平方公尺，乃核定自 105 年起，系爭土地得按千分之十稅率課徵地價稅之面積為 670.73 平方公尺，

其餘面積 2,425.37 平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅。有地籍資料查詢 - 土地標示部及所有權部、建物標示部及所有權部及 105 年 7 月 12 日北市停車場登字第 2245 號停車

場登記證等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張應依前述案例計算方式，以停車場土地持分面積占系爭土地面積比例之方式計算適用優惠稅率之面積，本件原處分機關變更計算方式，違反平等原則及行政自我拘束原則云云。按土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定及財政部 83 年 2 月 16 日臺財稅第 83004

2741 號函釋意旨，依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，准依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。復參照財政部訂頒之適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 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。查本件依卷附建物標示部資料所載，系爭停車場建物總面積為 3,962.91 平方公尺，占系爭建物樓地板總面積 18,292.37 平方公尺之比例約為 21.664%，依該比例核算系爭土地得以停車場千分之十優惠稅率課徵地價稅之面積為 670.73 平方公尺（系爭土地  $3,096.1 \times 21.664\% = 670.73$ ）。原處分機關乃核定自 105 年起，系爭土地得按千分之十稅率課徵地價稅之面積為 670.73 平方公尺，其餘面積 2,425.37 平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。雖訴願人主張應依前案計算方式，以系爭停車場持分面積為優惠稅率課徵面積等語。惟查系爭停車場土地持分面積核計為 967.91 平方公尺（即每 1 車位持分  $319/100,000 \times$  車位數  $98 \times$  系爭土地面積  $3096.1 = 967.91$ ），約占系爭土地比例為 31.262%，與系爭停車場建物總面積占系爭建物樓地板總面積比例約僅為 21.664%，顯不相當，自不得以系爭停車場土地持分面積核計優惠稅率課徵面積。至訴願人所提本府 102 年 12 月 25 日府訴一字第

102091935

00 號訴願決定，以停車場土地持分面積核計優惠稅率面積一節，因該案每 1 停車位土地持分僅  $10/100,000$ ，車位數 176，核計停車場持分土地面積與宗地面積比例並無顯不相當之情形；與本件每 1 停車位土地持分達  $319/100,000$ ，車位數 98，致系爭停車場持分面積與系爭土地面積比例顯不相當，兩者顯有差異，自不得援用，亦無所稱違反平等原則及行政自我拘束原則疑義。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

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

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 柯 格 鐘  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥

中華民國 105 年 12 月 30 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 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）