

訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 2 人因補徵差額地價稅事件，不服原處分機關民國 105 年 10 月 25 日北市稽法乙字第 10

530709300 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人所有本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 232 平方公尺，權利範圍各 1/6，持分面積各 38.67 平方公尺，下稱系爭土地；其等所有地上建物門牌為本市中正區○○街○○巷○○弄○○號○○樓，權利範圍各 1/2，下稱系爭房屋），原經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人○○○於民國（下同）93 年 11 月 4 日以系爭房屋於 93 年 10 月 23 日遭焚毀為由，向原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）申請停止課徵房屋稅，中正分處審認系爭房屋因火災致毀損面積達五成以上，必須修復始能使用，符合房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款免徵房屋稅之規定，乃以 93 年 11 月 11

日北市稽中正乙字第 09361170700 號函，核准自 93 年 10 月起免徵房屋稅。嗣中正分處於 105 年 5 月 13 日派員至現場勘查，審認系爭房屋仍因火災毀損面積達五成以上，必須修復始能使用，符合房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定，原處分機關以 105 年 5 月 17 日北市稽

中正乙字第 10537488700 號函，核定系爭房屋自 101 年 7 月起至減免原因消滅止停止課徵房屋稅。

二、原處分機關另審認系爭房屋既因火災毀損無法居住，系爭土地依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 5 點規定，非屬自用住宅用地，爰核定系爭土地自 101 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 101 年至 104 年一般用地與自用住宅用地稅率課徵之差額地價稅。訴願人等 2 人不服，申請復查。經原處分機關以 105 年 7 月 12 日北市稽法甲字第 10530419500 號復查決定：「復查駁回。」

訴願人等 2 人仍不服，於 105 年 8 月 10 日向本府提起訴願，嗣經本府以 105 年 11 月 4 日府訴

一字第 10509155200 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

三、其間，原處分機關審認系爭土地漏未補徵 100 年之差額地價稅，另以 105 年 8 月 29 日北市

稽中正乙字第 10537911300 號函，核定補徵 100 年之差額地價稅計新臺幣（下同）1 萬 2,003 元。訴願人等 2 人不服，申請復查，經原處分機關以 105 年 10 月 25 日以北市稽法乙字第

10530709300 號復查決定：「復查駁回。」訴願人等 2 人仍不服，於 105 年 11 月 14 日經由

原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：……

二、依法……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰……。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。

」

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。」第 40 條規定：「地價稅由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收一次，必要時得分二期徵收；其開徵日期，由省（市）政府定之。」第 41 條規定：「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」

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 15 條第 1 項第 7 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大

災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。」

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 5 點規定：「申請程序及其他補充規定……（二）其他……2、下列土地，非屬自用住宅用地：……（4）地上房屋因火災毀損無法居住者……。」

財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「（一）依土地稅法第 17 條及第 18 條規

定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅……。」

二、本件訴願理由略以：系爭土地符合土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定。適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則為行政規則，無法源依據，不能直接對人民產生拘束力。系爭房屋經中正分處以 93 年 11 月 11 日函核准自 93 年 10 月起免徵房屋稅，惟該房屋實際毀

損面積未達 5 成，請更改公文內容並撤銷補稅處分。

三、查訴願人等 2 人所有系爭土地原經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣因系爭房屋因火災致毀損面積達五成以上，必須修復始能使用，中正分處審認符合房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款免徵房屋稅之規定，核定自 93 年 10 月起免徵房屋稅。嗣中正分處於 105 年 5

月 13 日派員現場勘查，審認系爭房屋仍因火災毀損面積達五成以上，必須修復始能使用，仍符合房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定，原處分機關爰核定系爭房屋自 101 年 7 月起

至減免原因消滅止停止課徵房屋稅；有地籍資料查詢、中正分處 93 年 11 月 11 日北市稽中正乙字第 09361170700 號及 105 年 5 月 13 日現場勘查照片 4 幀等影本附卷可稽。原處分機關

審認系爭房屋既因火災毀損無法居住，系爭土地已不符土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定，核定系爭土地自 100 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 100 年一般用地與自用住宅用地稅率課徵之差額地價稅，自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則為行政規則，無法源依據，不能直接對人民產生拘束力；系爭房屋實際毀損面積未達 5 成，請撤銷處分云云。按稅捐稽徵法第 21 條、第 22 條及土地稅法第 40 條規定，地價稅為稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為 5 年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵；核課期間之起算，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。另適用自

用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 5 點規定，地上房屋因火災毀損無法居住者，該土地非屬自用住宅用地。經查系爭房屋因火災遭焚毀，前經核定自 93 年 10 月起免徵房屋稅，已如前述，訴願人等 2 人均未表示異議。嗣中正分處於 105 年 5 月 13 日派員現場勘查

，審認系爭房屋仍因火災毀損面積達五成以上，必須修復始能使用，仍符合房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定，嗣復於訴願人申請復查後，於 105 年 9 月 26 日再次派員至現場勘

查，現況並無變更。復查 100 年地價稅開徵期間為 100 年 11 月 1 日至 11 月 30 日，核課期間

自 100 年 12 月 1 日起算 5 年，至 105 年 11 月 30 日止，原處分機關於 105 年 8 月 29 日掣單補徵系

爭土地 100 年地價稅，尚未逾 5 年核課期間。是原處分機關依適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 5 點規定，審認系爭土地因火災毀損，無法居住，已不符土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，依稅捐稽徵法第 21 條、第 22 條規定，補徵 100 年一般用地與自用住宅用地稅率課徵之差額地價稅，並無違誤。末查上開適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則係財政部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而訂頒之解釋性規定，以供稅捐稽徵機關行使職權、認定事實、適用法律之準據，該認定原則並未增加法律所無之限制。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關復查決定駁回其復查之申請，揆諸前揭規定，並無不合，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  
委員 張 慕 貞  
委員 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥

中華民國 106 年 2 月 10 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）

