

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額地價稅事件，不服原處分機關民國 106 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 10531021200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 490 平方公尺，權利範圍 1/10，持分面積 49 平方公尺，下稱系爭土地）；其所有地上建物門牌為本市文山區○○路○○段○○巷○○號 3 樓（權利範圍全，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣該分處查得系爭土地自民國（下同）100 年 1 月 1 日起出租其子○○○（下稱○君），不符土地稅法第 9 條自用住宅用地規定，原處分機關爰以 105 年 9 月 13 日北市稽文山乙字第 10552605400 號函，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 年至 104 年一般用地與自用住宅用地稅率之差額地價稅，計新臺幣（下同）6 萬 1,780 元。訴願人不服，申請更正，經文山分處審認系爭土地於 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日確有出租情事，訴願人未於租賃契約終止後，依土地稅法第 41 條規定，重新提出申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關爰以 105 年 11 月 1 日北市稽文山乙字第 10551800000 號函復訴願人維持原核定。訴願人對補徵 101 年至 104 年差額地價稅部分仍不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 10531021200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 106 年 2 月 24 日送達，訴願人仍不服，於 106 年 3 月 22 日向本府提起訴願，3 月 30 日補正訴願程式，4 月 7 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖記載請求撤銷原處分機關 105 年 9 月 13 日北市稽文山乙字第 10552605400 號

及 105 年 11 月 1 日北市稽文山乙字第 10551800000 號函，惟查訴願人不服原處分機關上開  
1

05 年 9 月 13 日函，業已申請更正，並經原處分機關以 105 年 11 月 1 日函維持原核定。

訴願

人復不服，申請復查，亦經原處分機關以 106 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 10531021200 號

復查決定駁回，揆其真意，訴願人應係對上開復查決定不服，合先敘明。

二、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 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。」

財政部 93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋：「原適用自用住宅用地稅率課徵地

價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依規定重新提出申請。」

98 年 3 月 3 日臺財稅字第 09700583150 號函釋：「主旨：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如係全年供出租使用，應自出租當年度起依法恢復按一般用地稅率課徵地價

稅。說明：二、地價稅之課稅期間為 1 月 1 日至 12 月 31 日，本案土地如經查明係全年供出租，則該期（出租當年度）已不符自用住宅用地之要件，自不得再按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」

三、本件訴願及補充理由略以：

原處分機關於核定及查定後以自用住宅用地稅率課徵系爭土地 101 年至 104 年地價稅，訴願人並無異議而繳納。系爭土地自 101 年 1 月 1 日起未出租，符合自用住宅用地規定，原處分機關補徵差額地價稅，違反信賴保護原則。土地稅法第 41 條第 1 項前段係指原按一般用地稅率課徵地價稅之情形，與系爭土地歷年均按自用住宅用地課徵地價稅之情形不同，並無重新申請改依自用住宅用地課徵地價稅之必要，係屬土地稅法第 41 條第 1 項後段規定之範疇，亦不符財政部 93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋第 1 段所述之情形。縱其中 1 年將系爭房屋出租，非屬原適用一般用地稅率而變更為適用優惠稅率課徵地價稅之情形，並不涉及申報協力義務問題。

四、查訴願人所有系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣系爭房屋自 100 年起出租予○君使用，原處分機關爰核定系爭土地應自 100 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 100 年至 104 年差額地價稅計 6 萬 1,780 元。訴願人不服，向文山分處申請更正。

經

該分處審認系爭土地 100 年有出租情事，不符土地稅法第 9 條自用住宅用地規定，訴願人於系爭土地出租終止時，亦未重新申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，有地籍資料查詢、100 年至 104 年地價稅課稅明細表、訴願人 105 年 10 月 13 日更正申請書、房屋租賃契約書、切結書、無租賃申明書、終止房屋租賃契約書、○君 100 年度綜合所得稅核定通知書等影本附卷可稽。是原處分機關核定系爭土地自 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 年至 104 年自用住宅用地與一般用地稅率之差額地價稅，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地自 101 年 1 月 1 日起未出租，符合自用住宅用地規定，原處分機關補徵差額地價稅，違反信賴保護原則；系爭土地歷年均按自用住宅用地課徵地價稅，並無重新申請之必要云云。按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；原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依規定重新提出申請，並應於每年期地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請，自申請之次年期開

始適用；如係全年供出租使用，出租當年度已不符自用住宅用地之要件，應自出租當年度起依法恢復按一般用地稅率課徵地價稅；適用特別稅率之原因、事實消滅時，土地所有權人應即向主管稽徵機關申報。觀諸土地稅法第 9 條、第 41 條規定及財政部 93 年 6 月

1

4 日臺財稅字第 0930452593 號及 98 年 3 月 3 日臺財稅字第 09700583150 號函釋意旨自明。經

查系爭房屋自 100 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止有出租供他人使用之事實，已如前述，自不

得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應自出租當年度（即 100 年）改按一般用地稅率課徵地價稅。其後出租終止，再供自用住宅使用，仍應依上開規定，於每年期地價稅開徵 40 日前重新提出申請，始得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。訴願人未於系爭土地出租時，申報改按一般用地稅率課徵地價稅，亦未於租約終止後，重新提出申請，原處分機關核定系爭土地自 101 年至 104 年按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。

六、次按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，地價稅之核課期間為 5 年，在核課期間

內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵。是原處分機關嗣後既已查得系爭土地有出租他人使用之情事，原核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅之處分已有錯誤短徵，依稅捐稽徵法第 21 條規定，於核課期間內對訴願人為補徵之處分，尚無訴願人所稱違反信賴保護原則情事。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，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

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 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 6 月 26 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）