

訴 願 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及差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 106 年 12 月 14 日北市稽法乙字第 10630886600 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 172 平方公尺，權利範圍 10/40，持分面積 43 平方公尺，下稱系爭土地）及其地上建物（門牌為本市信義區○○路○○巷○○弄○○號○○樓，面積 90.36 平方公尺，權利範圍全，下稱系爭房屋），前經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）核定系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，及系爭房屋按住家用〔民國（下同）103 年 7 月起為自家用〕稅率課徵房屋稅。訴願人於 104 年 1 月 7 日將其所有系爭土地之持分 1/10（面積約 4.3 平方公尺）及系

爭

房屋之持分 1/10（面積約 9.04 平方公尺）贈與案外人○○○，訴願人所有系爭土地及系爭房屋之剩餘權利範圍分別為 9/40（面積約 38.7 平方公尺）及 9/10（面積約 81.32 平方公尺）。

二、嗣信義分處查得系爭土地及系爭房屋自 92 年 11 月 20 日起出租他人使用，非屬土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地及房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定之住家用房屋。原處分機

關

爰以 106 年 9 月 21 日北市稽信義甲字第 10665625400 號函，核定系爭土地自 93 年起改按

一

般用地稅率課徵地價稅；及系爭房屋自 103 年 7 月起改按非自住之其他住家用房屋稅率課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭土地 101 年至 105 年（101 年至 103 年

補

徵面積 43 平方公尺，104 年及 105 年補徵面積 38.7 平方公尺）按自用住宅用地稅率與一

般

用地稅率之差額地價稅，計新臺幣（下同）12 萬 6,075 元；及系爭房屋 103 年 7 月至 106

年

6 月 ( 103 年 7 月至 12 月補徵面積 90.3 平方公尺，104 年至 106 年補徵面積 81.3 平方公尺 )

按自住用房屋稅率與非自住之其他住家用稅率之差額房屋稅，計 4,002 元。訴願人不服，申請更正，經原處分機關以 106 年 10 月 23 日北市稽信義甲字第 10646227500 號函否准所

請。訴願人仍不服，申請復查。經原處分機關以 106 年 12 月 14 日北市稽法乙字第 1063088

6600 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 106 年 12 月 18 日送達，訴願人仍不服，於 106 年 12 月 25 日向本府提起訴願，12 月 27 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答

辯。

理由

一、本件訴願書雖未載明不服之行政處分，惟記載：「主旨：不服本私有房地產不適用最低稅率課徵地價稅與房屋稅之判定。說明理由：……四、自十二月十八日接獲貴處來函……。」揆其真意，應係對原處分機關 106 年 12 月 14 日北市稽法乙字第 10630886600 號復查

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 14 條規定：「已規定地價之土地……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。」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。」

90 年 6 月 20 日修正公布房屋稅條例第 5 條第 1 款規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率

課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二……。」

房屋稅條例第 5 條第 1 項、第 2 項規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六……。」

「前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」第 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。」

101 年 12 月 20 日修正公布臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款規定：「本市房屋

稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。」

103 年 11 月 3 日修正公布臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定：「本市房屋稅依房

屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四……。」

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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人所有系爭土地及房屋已納稅 50 年以上，且為訴願人賴以養老之財產，不應課徵高稅額。以訴願人現況，更應該適用自用住宅稅率課徵才合情理與公平。

四、查本件訴願人所有系爭土地及系爭房屋原經核定分別按自用住宅用地稅率及住家用（103 年 7 月起為自家用）房屋稅率課徵地價稅及房屋稅。嗣經原處分機關查得系爭土地及系

爭房屋自 92 年 11 月 20 日起有出租供他人使用情事，乃核定系爭土地自 93 年起改按一般  
用

地稅率課徵地價稅；另核定系爭房屋自 103 年 7 月起改按其他住家用稅率課徵房屋稅，並  
補徵系爭土地 101 年至 105 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅（101 年  
至 103 年補徵面積 43 平方公尺，104 年及 105 年補徵面積 38.7 平方公尺）；及系爭房屋  
103

年 7 月至 106 年 6 月按自住用房屋稅率與非自住之其他住家用稅率之差額房屋稅（103 年  
7

月至 12 月補徵面積 90.3 平方公尺，104 年至 106 年補徵面積 81.3 平方公尺）。有臺北市  
不

動產數位資料庫土地、建物標示部及所有權部資料、設籍人有租賃關係申明書及房屋租  
賃契約書、系爭土地之地價稅課稅明細表、系爭房屋之房屋稅主檔查詢及徵銷檔查詢等  
影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其所有系爭土地及系爭房屋已納稅 50 年以上，應適用自用住宅稅率課徵才  
合情理與公平云云。查本件：

（一）有關補徵 101 年至 105 年差額地價稅部分：

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；地價稅基本稅率為千分之十，惟合於土地稅法第 17  
條第 1 項都市土地面積未超過 3 公畝部分之自用住宅用地，其地價稅率按千分之二計  
徵；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，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；觀諸土地稅法第 9 條、第 16 條第 1  
項、第 17 條第 1 項第 1 款規定及財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋意

旨自

明。查系爭土地自 92 年 11 月 20 日起出租供他人使用，已不符自用住宅用地之要件。  
是系爭土地應自次期（即 93 年）起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願主張，不足  
採據。

（二）有關補徵 103 年 7 月至 106 年 6 月差額房屋稅部分：

按供自住之房屋，按其房屋現值 1.2% 課徵房屋稅；持有本市非自住之其他供住家  
用房屋在 2 戶以下者，按其房屋現值 2.4% 課徵房屋稅；自住用房屋需符合無出租使  
用；為臺北市房屋稅徵收自治條例（103 年 11 月 3 日修正公布）第 4 條第 1 項及住家

用

房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條第 1 款所明定。查系爭房屋自 92 年

11月20日起出租供他人使用，已不符自住用房屋之要件，應自103年7月起改按非  
自

住之其他住家用房屋稅率課徵房屋稅。訴願主張，不足採據。

(三)原處分機關以訴願人所有系爭土地及房屋自92年11月20日起有出租情事，非屬自用  
住宅用地及自住用房屋，分別核定系爭土地自93年起改按一般用地稅率課徵地價稅  
，及系爭房屋自103年7月起改按其他住家用稅率課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第21  
條規定，按訴願人所有系爭土地及系爭房屋之持分面積，補徵系爭土地101年至105  
年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅(101年至103年補徵面積43平  
方公尺，104年及105年補徵面積38.7平方公尺)；及系爭房屋103年7月至106年

6月

按自住用房屋稅率與非自住之其他住家用稅率之差額房屋稅(103年7月至12月補徵  
面積90.3平方公尺，104年至106年補徵面積81.3平方公尺)，並無違誤。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，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 袁 秀 慧 (公出)

委員 張 慕 貞 (代行)

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 建 宏

中華民國 107 年 3 月 19 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)