

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 11 日北市稽法乙字第 10630797000 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 3,486.51 平方公尺，權利範圍 161/10000，持分面積 56.13 平方公尺，下稱系爭土地）及地上建物（門牌為本市文山區○○街○○巷○○號○○樓，權利範圍全，下稱系爭房屋），前經原處分機關以民國（下同）104 年 11 月 19 日北市稽文山甲字第 10451936400 號函核定，系爭土地面積

56

.13 平方公尺自 105 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅；系爭房屋全部面積自 104 年 11 月起按自住用稅率課徵房屋稅。

二、嗣原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）執行清查作業，查得系爭房屋有租賃申報資料，且經財政部臺北國稅局文山稽徵所提供承租人○○有限公司（下稱○○公司）開立 104 年及 105 年全年給付租賃所得之免扣繳憑單等資料。原處分機關審認系爭房屋部分面積自 104 年 1 月 1 日起出租供○○公司使用，乃依土地稅法第 9 條、第 16 條、第 17 條、房

22

屋稅條例第 5 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條等規定，以 106 年 8 月

日北市稽文山甲字第 10652541000 號函核定：（一）系爭土地面積 9.36 平方公尺自 105 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，其餘面積 46.77 平方公尺仍按自用住宅用地稅率課徵；（二）系爭房屋面積 16.7 平方公尺自 104 年 11 月起改按營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積 82.7 平方公尺仍按自住用稅率課徵；（三）依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭土地 105 年之差額地價稅新臺幣（下同）1,551 元，及系爭房屋 105 年及 106 年之差額房屋

稅

1,766 元，合計 3,317 元。

三、訴願人不服，申請復查。經文山分處於 106 年 11 月 21 日派員現場勘查，查認系爭房屋出

租供○○公司辦公營業使用面積為 6.13 平方公尺，所占系爭土地面積為 3.46 平方公尺。原處分機關審認系爭房屋供出租使用所占系爭土地面積 3.46 平方公尺，自 105 年起應按一般用地稅率課徵地價稅；至房屋稅部分，因系爭房屋供營業使用面積僅 6.13 平方公尺，課稅面積少於全部面積六分之一，仍依臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項第 3 款但書規定，維持原核課面積 16.7 平方公尺部分自 104 年 11 月起按營業用稅率課徵房屋稅，爰以 106 年 12 月 11 日北市稽法乙字第 10630797000 號復查決定：「關於核定補徵系爭土地部分面積 9.36 平方公尺 105 年差額地價稅 1,551 元部分，更正為 3.64 平方公尺（按：應為 3.46 平方公尺，業經原處分機關以 107 年 4 月 17 日北市稽法乙字第 10733008900 號函更正在案）及 573 元；其餘房屋稅部分，復查駁回。」訴願人不服，於 106 年 12 月 22 日向本府提起訴願，107 年 1 月 26 日、2 月 23 日補充訴願理由，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 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。」

房屋稅條例第 5 條第 1 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.....。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五.....。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」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。」

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.....。」

臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第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.....三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第4點第2款第1目第1小目規定：「自用住宅

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（1）同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。」

財政部104年9月16日臺財稅字第10400128120號令釋：「原供住家使用之房屋，作為

從

事網路銷售貨物或勞務之營業登記場所，惟實際交易均於網路交易平台完成，且該房屋未供辦公或堆置貨物等其他營業使用者，仍准繼續按住家用稅率課徵房屋稅。其原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之用地，亦准繼續按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭土地及系爭房屋確供自用住宅使用，僅因訴願人配偶於103年6月起從事網路銷售貨物，故將系爭房屋作為○○公司營業登記場所。原處分機關應依財政部104年9月16日臺財稅字第10400128120號令釋意旨，核准系爭土地及系爭房屋續按自用住宅用地稅率課徵地價稅及住家用房屋稅率課徵房屋稅。
- （二）○○公司為行動網路銷售，本無需辦公場所，亦無須堆置貨物。文山分處於106年11月21日派員現勘，將訴願人住家電腦誤認為○○公司之辦公設備並計入營業面積，未究明事實。請撤銷原處分。

三、查本件原處分機關查得系爭房屋104年及105年有租賃申報資料，查認系爭房屋部分面積自104年1月1日起出租供○○公司使用，爰核定系爭土地面積9.36平方公尺自105年起改

按一般用地稅率課徵地價稅，其餘面積仍按自用住宅用地稅率課徵；系爭房屋面積167平方公尺自104年11月起改按營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積仍按自住用稅率課徵，

並補徵系爭土地 105 年之差額地價稅及系爭房屋 105 年、106 年差額房屋稅。經訴願人不服，申請復查。嗣經文山分處於 106 年 11 月 21 日派員實地勘查，查認系爭房屋出租供○○公司辦公營業使用面積為 6.13 平方公尺，所占系爭土地面積為 3.46 平方公尺，原處分機關乃以復查決定更正系爭土地 105 年差額地價稅課稅面積及稅額；另房屋稅部分因非住家用課稅面積少於全部面積六分之一，仍維持原核課面積 16.7 平方公尺部分自 104 年 11 月起按營業用稅率課徵房屋稅。有臺北市不動產數位資料庫土地及建物標示部及所有權部查詢、106 年 11 月 21 日會勘紀錄表及照片、財政部臺北國稅局文山稽徵所 106 年 8

月

9 日財北國稅文山綜所一字第 1060803741 號書函檢附○○公司申報之 104 年、105 年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單及原處分機關稅務管理系統非自住房屋查詢一租賃所得畫面資料等影本附卷可稽。原復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張○○公司為行動網路銷售，無需辦公場所，亦無須堆置貨物，依財政部令釋意旨，系爭土地及系爭房屋應得按自用住宅用地稅率課徵地價稅及住家用房屋稅率課徵房屋稅云云。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；同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之；揆諸土地稅法第 9 條、適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點第 2 款第 1 目第 1 小目規定自明。復按房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一；為房屋稅條例第 5 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1

項

所明定。查本件原處分機關執行清查，查得系爭房屋有租賃申報，並有○○公司開立申報之 104 年、105 年度租賃所得（金額各為 3 萬 6,000 元）扣繳暨免扣繳憑單影本在卷可稽

稽

。復經文山分處於 106 年 11 月 21 日再次派員勘查，查認系爭房屋仍供○○公司辦公營業使用面積為 6.13 平方公尺，核算所占系爭土地面積為 3.46 平方公尺。是原處分機關核定系爭土地面積 3.46 平方公尺部分自 105 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，其餘面積仍按自用住宅用地稅率課徵；房屋稅部分因非住家用課稅面積少於全部面積六分之一，仍維持原核課面積 16.7 平方公尺部分自 104 年 11 月起按營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積仍按自住用稅率課徵，並補徵系爭土地 105 年之差額地價稅及系爭房屋 105 年、106 年差額房屋稅，並無違誤。復按原供住家使用之房屋，作為從事網路銷售貨物或勞務之營業登記場所，惟實際交易均於網路交易平台完成，且該房屋未供辦公或堆置貨物等其他營業使用者，仍准繼續按住家用稅率課徵房屋稅，原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價

稅之用地，亦准繼續按自用住宅用地稅率課徵地價稅；亦有財政部 104 年 9 月 16 日臺財稅字第 10400128120 號令釋意旨可資參照。系爭房屋既經現場實地勘查，查認部分面積供○○公司辦公營業使用，縱未堆置貨物，系爭土地及系爭房屋仍無前開財政部 104 年 9 月 16 日臺財稅字第 10400128120 號令釋之適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定及令釋意旨，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  
委員 劉 建 宏  
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 5 月 3 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）