

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 107 年 6 月 1 日北市稽萬華甲字第 10745753000 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○等人（下稱○君等人）所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆持分土地（下稱系爭土地；其等所有地上建物門牌分別為本市萬華區○○街○○號○○樓至○○樓、○○號及同號○○樓至○○樓，下稱系爭房屋，如附表），除○○○所有系爭○○地號土地部分面積 75.6 平方公尺經核定按一般用地稅率課徵地價稅外，其餘各所有土地面積原均經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣○君等人於民國（下同）106 年 3 月 27 日將系爭土地及系爭房屋信託登記（自益信託）予訴願人。嗣○君等人以系爭房屋拆除為由，於 106 年 9 月 20 日向原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）申請停止課徵房屋稅。經萬華分處於 106 年 9 月 25 日派員現場勘查，查得系爭房屋業已拆除，原處分機關乃以 106 年 9 月 28 日北市稽萬華甲字第 10644102000 號函通知訴願

人並副知○君等人，核定自 106 年 9 月起註銷系爭房屋稅籍並停徵房屋稅。原處分機關另查認系爭土地已屬空地，且查無地上房屋拆除改建之情形，依財政部 82 年 4 月 15 日臺財稅第 82011

0528 號函釋意旨，地上房屋拆除後未申請改建，不得適用自用住宅用地稅率，爰以 107 年 6 月 1 日北市稽萬華甲字第 10745753000 號函通知訴願人並副知○君等人，核定系爭土地自 107 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，於 107 年 6 月 28 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、本件訴願人於訴願書雖未載明訴願標的，惟訴願請求事項載明「維持原有自用稅率」，揆其真意，應係對原處分機關 107 年 6 月 1 日北市稽萬華甲字第 10745753000 號函不服，合

先敘明。

二、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 3 條之 1 規定：「土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。」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，除依第 22 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.....。」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。」

土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第 9 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 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.....（三）原經核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其地上房屋拆除者，地價稅之處理 1. 拆除改建：（1）新建房屋尚在施工未領到使用執照前，繼續適用自用住宅用地稅率.....。」第 5 點規定：「申請程序及其他補充規定.....（二）其他 1. 信託土地 信託關係存續中由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條及第十七條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其地上房屋拆除改建，亦准依拆除改建相關規定辦理.....。」

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.....。」

82 年 4 月 15 日臺財稅第 820110528 號函釋：「○君所出售土地，係由原共有之自用住宅用

地分割而來，共有土地既經辦理共有物分割登記，土地已分屬各人所有，其地上房屋拆除後，部分原共有人所取得之土地雖已申請建築，但○君土地並未申請改建，出售時為空地，並不符合拆屋改建之要件，應無自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用。」

88 年 8 月 23 日臺財稅第 881937875 號函釋：「○君出售土地，其地上建物經主管機關核准

拆除並核發改建建造執照，因該建造執照未申報開工逾竣工期限未申領使用執照，依建築法第 53 條規定予以作廢，應無自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用。」

三、本件訴願理由略以：○君等人與營造公司簽訂合建契約，並搬離系爭房屋，因該公司表示於另一建地領有建造執照，將以申請擴大建築基地之方式申請系爭土地建造執照，造成沒有建造執照就先拆除系爭房屋之情形。原處分機關將系爭土地改用一般用地稅率課徵地價稅，將增加 5 倍稅額。請准予系爭土地仍以自用住宅用地稅率課徵。

四、查本件訴願人信託登記（自益信託）所有系爭土地，除○○○所有系爭○○地號土地部分面積 75.6 平方公尺經核定按一般用地稅率課徵地價稅外，其餘各所有土地面積原均經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經萬華分處於 106 年 9 月 25 日派員現場勘查，查認系爭房屋業已拆除，系爭土地已屬空地，且查無房屋拆除改建情形，有臺北市不動產數位資料庫 - 建物及土地之標示部及所有權部、萬華分處 106 年 9 月 25 日現勘照片及○君等人之信託契約書等影本附卷可稽。原處分機關依財政部 82 年 4 月 15 日臺財稅第

8201105

28 號函釋意旨，地上房屋拆除後未申請改建，不得適用自用住宅用地稅率，核定系爭土地自 107 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅，自屬有據。

五、至訴願人主張○君等人與營造公司簽訂合建契約，因該公司表示於另一建地領有建造執照，將以申請擴大建築基地之方式申請系爭土地建造執照，造成沒有建造執照就先拆除系爭房屋之情形云云。按土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅之納稅義務人；為土地稅法第 3 條之 1 第 1 項所明定。又土地稅法第 9 條及同法施行細則第

4

條規定所稱之自用住宅用地，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，並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。另依適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 4 點、第 5 點規定及財政部 82 年 4 月 15 日臺財稅第 820110528 號、88 年 8 月 23 日臺財稅第

88193787

5 號函釋意旨，信託土地屬自益信託者，且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如符合土地稅法自用住宅用地規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；原經核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，房屋拆除後未申請改建，不得適用自用住宅用地稅率；地上房屋拆除改建領得建造執照後，尚在施工未領得使用執照前，得繼續適用自用住宅用地稅率；倘因逾建築期限，建造執照失其效力，則無自用住宅

用地稅率之適用。經查本件既經萬華分處現場勘查，系爭房屋業已拆除，且經臺北市建築管理工程處 107 年 7 月 3 日北市都建照字第 1076092978 號函查復，系爭土地查無新掛號

申請建造執照之紀錄。是系爭房屋業已拆除，系爭土地既屬空地，又未申請建造執照進行改建，自無上開規定及函釋意旨得繼續適用自用住宅用地稅率之情形。訴願人雖檢附本府都市發展局所核發之 104 建字第 xxxx 號建造執照，惟該執照記載建築地號為本市萬華區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地，不包括系爭土地。訴願主張，不足採憑。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。

附表：

委託人	○○○	○○○○	○○○	○○○	○○○○	○○○
土地地號：臺 北市萬華區○ ○段○○小段	○○地號	○○地號	○○地號	○○地號	○○地號	○○地號
宗地面積（平 方公尺）	197	197	197	197	126	126
權利範圍	1/12	1/12	1/12	1/12	1/5	4/5
土地持分面積 （平方公尺）	16.42	16.42	16.42	16.42	25.2	100.8
原核定按自用 住宅用地稅率 面積（平方公 尺）	16.42	16.42	16.42	16.42	25.2	25.2
建物門牌： 臺北市萬華區	○○號○ ○樓	○○號○ ○樓（整	○○號○ ○樓	○○號○ ○樓（整	○○號 ○樓	○○號○ ○樓至○

○○街		編前為○		編前為○		○樓
		○號○○		○號○○		
		樓)		樓)		
權利範圍	全	全	全	全	全	全

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 盛 子 龍
 委員 劉 建 宏
 委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 9 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：臺北市士林區福國路 101 號）