

訴 願 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 109 年 8 月 21 日北市稽松山甲字第 1094704602 號函

關於地價稅部分之處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 620 平方公尺，權利範圍 128/10,000，持分面積 7.94 平方公尺，下稱系爭土地），其所有地上建物門牌為本市松山區○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（權利範圍：全，下稱系爭房屋）；系爭土地前經原處分機關核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）查得系爭房屋自民國（下同）104 年 9 月 1 日起供出租使用，不符土地稅法第 9 條規定，原處分機關乃以 105 年 10 月 18 日北市稽松山甲字第 10548632400 號

函核定，系爭土地自 105 年起改按一般用地稅率課徵地價稅等。嗣訴願人於 106 年 1 月 9 日

檢送房屋使用情形變更申請書及系爭房屋終止租賃契約公證書影本等資料，向松山分處申請系爭土地應按自用住宅用地稅率課徵地價稅等，原處分機關爰以 106 年 1 月 16 日北市稽松山甲字第 10647522700 號函核定，系爭土地自 106 年起改按自用住宅用地稅率課徵地價稅等。嗣松山分處查得系爭房屋自 107 年 2 月 1 日起供出租使用，不符土地稅法第 9 條

規

定，原處分機關乃以 108 年 9 月 25 日北市稽松山甲字第 1084807231 號函核定，系爭土地

自

108 年起改按一般用地稅率課徵地價稅等。訴願人復於 108 年 10 月 1 日以地價稅自用住宅用地申請書向松山分處申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關再以 108 年 10 月 8 日北市稽松山甲字第 1084706331 號函核定，系爭土地自 109 年起改按自用

住

宅用地稅率課徵地價稅等。

二、嗣訴願人以 109 年 5 月 18 日申請書檢附系爭房屋於 104 年至 107 年間之租賃公證收據等資料

影本，主張系爭房屋實際出租期間分別為 104 年 9 月 1 日起至 105 年 3 月 3 日止、105 年 4 月 10

日起至 105 年 12 月 8 日止及 107 年 2 月 1 日起至 107 年 5 月 31 日止，向財政部臺北國稅局松山

分局申請退還溢繳之地價稅等，經該分局移請原處分機關審認後，原處分機關以 109 年 6 月 10 日北市稽松山甲字第 1094702798 號函復訴願人，系爭土地自 109 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，尚無違誤等。訴願人復於 109 年 8 月 10 日以退稅復查申請書向松山分處申請退稅，經原處分機關以 109 年 8 月 21 日北市稽松山甲字第 1094704602 號函復訴願人

系爭土地 105 年及 108 年仍按一般用地稅率課徵地價稅等。該函於 109 年 8 月 24 日送達，訴

願人不服該函關於地價稅部分之處分，於 109 年 9 月 2 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、本件訴願書雖載明為「地價稅退稅復查申請書」且未記載不服之行政處分書文號，惟載明：「.....105 年和 108 年請按自用住宅稅率 2%徵收地價稅.....」等語，經松山分處及本府法務局先後以公務電話向訴願人確認其係不服 109 年 8 月 21 日北市稽松山甲字第 1094704602 號函有關地價稅部分之處分；另訴願人亦向松山分處表明欲更正「復查申請書」為「訴願申請書」，有原處分機關及本府法務局公務電話紀錄在卷可憑；是訴願人應係就該函之地價稅部分提起訴願，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 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。」

財政部 80 年 5 月 25 日台財稅第 801247350 號函釋：「.....（一）依土地稅法第 17 條及

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.....。」

93 年 6 月 14 日台財稅字第 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。」

三、本件訴願理由略以：系爭房屋租賃期間分別為 104 年 9 月 1 日至 105 年 3 月 3 日、105 年 4 月 10

日至 105 年 12 月 31 日、107 年 2 月 1 日至 107 年 5 月 31 日等，前開租賃及終止租賃情事，均經

法院公證，故未自行向原處分機關申報；請原處分機關按自用住宅用地稅率課徵系爭土地 105 年及 108 年地價稅。

四、查原處分機關否准訴願人系爭土地 105 年及 108 年按自用住宅用地稅率課徵地價稅，有系爭土地及建物所有權查詢資料、105 年及 108 年地價稅課稅明細表、國稅局公證租賃資料交查自住房屋查核清單及運用國稅局公證租賃資料交查自用住宅用地查核清冊等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張房屋租賃及終止均經公證，故未自行向原處分機關申報，請原處分機關 105 年及 108 年改按自用住宅用地稅率課徵地價稅云云。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；地價稅基本稅率為千分之十，惟合於土地稅法第 17 條第 1 項之自用住宅用地，其地價稅稅率按千分之二計徵；適用特別稅率之用地，於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；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，逾期申請者，自申請之次年（期）開始適用；觀諸土地稅法第 9 條、第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項及第 41 條等規定及財政部 93 年

6 月 14

日台財稅字第 0930452593 號函釋意旨自明。又依土地稅法第 17 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；亦有財政部 80 年 5 月 25 日台財稅第 801247350 號函釋意旨可

資

參照。

六、查本件經松山分處查得系爭房屋分別於 104 年 9 月 1 日起及 107 年 2 月 1 日起有出租情事，業

如事實欄所述；是系爭土地自不得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應自出租當年度之次期（即 105 年及 108 年）起按一般用地稅率課徵地價稅；縱系爭房屋其後終止出租，再供自用住宅使用，訴願人亦應依上開規定，於每年（期）地價稅開徵 40 日（即 105 年 9 月 22 日、108 年 9 月 22 日）前重新提出申請，始得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。次

查

訴願人於系爭房屋出租時，未向主管稽徵機關申報改按一般用地稅率課徵地價稅；嗣於租約終止後，亦未於法定期間內重新提出系爭土地適用特別稅率之申請；而係於 106 年 1 月 9 日及 108 年 10 月 1 日，始分別向松山分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，有

卷

附房屋使用情形變更申請書及地價稅自用住宅用地申請書等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭土地 105 年及 108 年仍應按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。末查土地稅法第 41 條有關特別稅率之適用，並未有經公證之租賃契約，得免予申請即得適用特別稅率之規定。訴願主張，不足採據。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。

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 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
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 11 月 10 日
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）