

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 110 年 9 月 2 日北市稽信義乙字第 1104512708 號函有關地價稅核定部分之處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 70 平方公尺，權利範圍 19,986/80,000，持分面積 17.49 平方公尺，下稱系爭土地）及其地上建物（建物門牌為本市信義區○○街○○巷○○號，含 1 樓、2 樓，權利範圍 20/800，該屋另有頂樓增建，下稱系爭房屋），前於民國（下同）109 年 11 月 16 日向原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關以 109 年 11 月 24 日北市稽信義乙字第 1094609215 號函（下稱 109 年 11 月 24 日函），核定系爭土地部分面積 11.66 平方公尺准自 110 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 5.83 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅。
- 二、嗣信義分處查得系爭土地及系爭房屋係訴願人與案外人○○、○○○等 2 人分別共有，該 2 人非屬訴願人之配偶或直系親屬，又該房屋 2 樓已出租，原處分機關乃依土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條等規定，按訴願人持有系爭房屋符合供自用住宅使用所占土地面積比例計算，以 110 年 9 月 2 日北市稽信義乙字第 1104512708 號函（下稱原處分，原處分理由欄誤載部分內容，業經原處分機關以 110 年 9 月 24 日北市稽信義乙字第 1104606790 號函更正在案），撤銷原核定之 109 年 11 月 24 日函，並重新核定系爭土地部分面積 1.17 平方公尺准自 110 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 16.32 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，另通知訴願人系爭房屋房屋稅核定情形。原處分於 110 年 9 月 3 日送達，訴願人不服原處分關於地價稅核定部分之處分，於 110 年 9 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市稅捐稽徵處 110 年 9 月 2 日北市稽信義乙字第 1104512708 號有關地價稅及房屋稅重新審核之核定」，惟訴願書事實及理由欄並未載有不服原處分中有關房屋稅核定部分。復經本府法務局電洽訴願人表示，其僅針對原處分中有關地價稅核定部分不服，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 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。」土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，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（下稱地價稅認定原則）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……（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……（2）房屋為樓房（含地下室），不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。……4. 分別共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定（1）分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第九條規定之要件，應就該部分土地，依同法第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。」
- 三、本件訴願理由略以：依據地價稅認定原則，土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條規定自用住宅用地之定義，即土地所有權人除於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用外，其土地上之建築改良物亦屬土地所有權人所有，應係是否符合自用住宅用地資格之要件。而有關自用住宅用地稅率面積之認定，上開原則第 4 點第 2 款第 4 目第 1 小目指出，分別共有之土地如部分所有權人持分土地符合土地稅法第 9 條規定之要件，應就該部分土地，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。請撤

銷原處分，並恢復 109 年 11 月 24 日函就系爭土地地價稅之核定。

四、查原處分機關前以 109 年 11 月 24 日函核定訴願人系爭土地部分面積 11.66 平方公尺准自 110 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 5.83 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅。嗣原處分機關查得系爭土地及系爭房屋係訴願人與案外人○○、○○○等 2 人分別共有，該 2 人非屬訴願人之配偶或直系親屬，又系爭房屋有 3 層（含 1 樓、2 樓及頂樓增建），其中 2 樓部分已出租他人使用；有系爭土地及系爭房屋所有權部及標示部查詢資料、全戶戶籍資料及家庭成員（一親等）資料查詢清單、住宅租金補貼查詢資料及稅籍主檔查詢資料等影本附卷可稽。是原處分機關以原處分重新核定系爭土地部分面積 1.17 平方公尺准自 110 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 16.32 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，自屬有據。

五、至訴願人主張依據地價稅認定原則，分別共有之土地如部分所有權人持分土地符合土地稅法第 9 條規定之要件，應就該部分土地，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，請求恢復 109 年 11 月 24 日函就系爭土地地價稅之核定云云。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；又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；為土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條所明定。次按自用住宅用地面積若僅部分供自用住宅使用，又房屋為樓房（含地下室）者，不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定自用住宅用地稅率面積；分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第 9 條規定之要件，應就該部分土地，依同法第 17 條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅；地價稅認定原則第 4 點亦定有明文。查本件系爭房屋共 3 層（含 1 樓、2 樓及頂樓增建），其中 2 樓部分已出租他人使用，此為訴願人所不爭執。復稽之系爭土地及系爭房屋所有權部及標示部查詢資料及戶籍資料等影本，系爭土地及系爭房屋為訴願人與案外人○○、○○○等 2 人分別共有，因該 2 人非屬訴願人之配偶或直系親屬，是原處分機關審認訴願人所有系爭土地面積 17.49 平方公尺，依其持有系爭房屋比例換算所占系爭土地面積為 1.75 平方公尺（宗地面積 70 平方公尺 x 訴願人持有系爭房屋權利範圍 20/800），又系爭房屋 2 樓已出租，按該房屋供自住使用比例計算符合自用住宅用地規定之土地面積為 1.17 平方公尺（1.75

平方公尺 x 供自住使用層數 2 層/建物總層數 3 層)，爰以原處分核定訴願人系爭土地部分面積 1.17 平方公尺准自 110 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 16.32 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。訴願主張，應係誤解，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，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
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 11 月 22 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）