

臺北市政府 87.07.15. 府訴字第八七〇二八八九九〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十六年地價稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關按核定之營業及住家用房屋稅面積之比例核計，另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌為臺北市○○路○○段○○號○○樓），於七十八年一月十三日起設有○○有限公司供營業使用，原處分機關中北分處乃按一般用地稅率核課八十六年地價稅。訴願人不服，申請復查，案經原處分機關以八十七年三月十二日北市稽法乙字第八七一〇五〇五六〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於八十七年三月二十一日送達，訴願人仍不服，於八十七年三月三十一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第九條規定：「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。」

房屋稅條例第五條第三款規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之……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。」

財政部六十八年十一月二十二日臺財稅第三八二六七號函釋：「本部六七臺財稅第三四二四八號函釋有關地上房屋為樓房時，准按各層房屋實際使用情形所佔土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課乙節，乃因樓房地確係分層計算，故規定地上房屋如為樓房時，准以每一層樓所佔之土地面積比例計算課徵，至同一層樓中一戶房屋部分供營業使用，部分供住宅使用者，該房屋所佔土地面積仍應全部按一般稅率課徵，依此原則，同一平房內如有部分供營業使用，雖有部分供住宅使用，其基地自應全部按一般稅率課計，以防取巧。」

八十五年五月三日臺財稅第八五〇二二〇二七一號函釋：「有關同一層樓房屋部分供營業使用，部分供自用住宅使用，得否依其實際使用情形所占土地面積比例，分別按一般稅率及自用住宅用地稅率課徵土地增值稅及地價稅一案，仍宜依現行規定辦理。」

八十六年十月十八日臺財稅第八六〇六三三三七號函釋：「有關同一層房屋部分供營

業部分供住家使用，貴局建議依房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按一般稅率及自用住宅用地稅率課徵地價稅。.....說明二、.....若准按實際使用情形分別課稅，均需實地勘察，在稽徵人力之運用上實感不足，並有風紀問題之顧忌，故認為不宜冒（貿）然採行。由於省市兩方意見相持不下，.....故決議暫時維持現狀.....。」

二、本件訴願理由略謂：

系爭土地八十四年及八十五年度地價稅，業經訴願決定：原處分撤銷，由原處分機關按核定之營業及住家用房屋稅面積之比例核課地價稅。八十六年度地價稅自當依照上述決定來核課，原處分機關無視市府幾次訴願決定，一再以同樣理由對訴願人之地價稅年年作出錯誤之核課，更造成訴願制度形成虛設，請仍為原來之訴願決定並請以後年度之地價稅做相同之決定，避免年年訴願。

三、卷查系爭土地地上之房屋原供住家用，經原處分機關查得自七十八年一月十三日起即供○○有限公司營業使用。又本件系爭土地上之

房屋經原處分機關核定住家用一一八．七平方公尺，非住家營業用二四平方公尺，此有原處分機關中山分處（現為中北分處）七十八年三月八日北市稽中乙字第一一二六○號函影本可稽，亦為本府八十六年六月十八日府訴字第八六○一三五三七○一號訴願決定書所審認。

四、關於地價稅之課徵，土地稅法依土地之使用目的不同而有不同之稅率規定，實係就土地使用所生之經濟效能不同而予不同之課稅負擔。土地上之房屋如部分供出租或營業使用，部分供自用，則該土地之使用與其上房屋全部供同一目的使用所生之經濟效能自有所不同，故其稅率之適用自應依實際使用比例定之，其理甚明。

至於前揭土地稅法第九條所定「本法所稱自用住宅用地，指.....且無供出租或供營業用之住宅用地」等語，其文義並未排除將同一筆土地依使用比例予以定性之可能，此觀財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函就樓房情形，准按各層房屋使用情形分別適用不同稅率核課地價稅之解釋，亦足可得證。是故土地稅法雖無如房屋稅條例第五條第三款之明白規定，惟關於地價稅之核課，仍應依實質課稅原則，解為應按實際使用面積比例適用稅率，始屬允洽。

是原處分機關就本案之地價稅，未依前揭房屋實際使用面積比例，分按一般及自用住宅用地稅率計課，而逕以全部面積按一般稅率核課，自有未洽。從而，本件原處分應予撤銷，由原處分機關依前揭房屋使用面積比例重新核計，另為處分。至訴願人主張八十六年以後年度地價稅核課乙節，因尚無行政處分存在，且非屬本件審理範圍，併予敘明，

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美

委員 黃茂榮

委員 鄭傑夫
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 七 月 十 五 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行