

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵地價稅事件，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，由原處分機關另為處分。

事 實

訴願人所有本市○○段○○小段○○地號土地，原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣原處分機關大同分處清查發現其地上建物（門牌：○○○路○○段○○巷○○號○○樓）於八十二年十二月起出租供營業使用，乃以八十三年九月二十七日北市稽同創乙字第九六三一二號函知訴願人，因適用特別稅率課徵地價稅之原因消滅，應從八十三年起改按一般用地稅率課稅，惟原處分機關所寄發之地價稅繳款書迄至八十六年止仍按自用住宅用地稅率核課，經原處分機關大同分處八十七年三月三十日北市稽大同創字第八七九〇六八六五〇〇號書函通知訴願人系爭土地應自八十三年起改按一般稅率課徵地價稅，並以八十七年四月二十八日北市稽大同創字第八七九〇九五九〇〇〇號函送八十三年至八十六年地價稅繳納通知書請其依限繳納原按自用住宅用地稅率改按一般用地稅率兩者間之差額，惟訴願人對於原處分機關將八十五年及八十六年度按一般用地稅率課徵地價稅表示不服，申請復查，經原處分機關以八十七年八月十四日北市稽法乙字第八七一三九七三二〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十七年八月二十九日送達，訴願人仍表不服，於八十七年九月二十三日向本府提起訴願，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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第十七條第一項第一款規定：「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頃部分。」第四十一條第一項規定：「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。」

二、本件訴願理由略謂：

(一) 訴願人所有臺北市○○○路○○段○○巷○○號○○樓，出租供同址一樓「○○股份有限公司」之倉庫，租期自八十三年一月初至八十五年三月初止。原處分機關大同分

處雖以八十三年九月二十七日北市稽同創乙字第九六三一二號函通知該土地應從八十三年全期起改按一般稅率課稅，為何八十三年至八十六年止之地價稅繳款書仍舊按自用住宅用地課稅，誤導納稅人以為倉庫並非辦公用，房屋稅是營業用，地價稅仍採自用住宅用地稅率。

(二) 該租賃期間，地價稅單仍舊按自用住宅用地稅率課徵，租約屆滿，何來重新申請自用住宅用地？原處分機關連續四年地價稅率不變，錯誤稅單誤導訴願人，並非訴願人放棄重新申請自用住宅用地稅率，理應補徵租賃期間之地價稅差額，其餘（八十五年三月起至八十六年十二月止）補徵之差額，請予以退回。

三、卷查訴願人所有本市○○段○○小段○○地號土地之上建物，自八十三年一月至八十五年三月止有供○○資訊辦公室（訴願人稱係○○股份有限公司）營業使用之事實，此為訴辯雙方所不爭執，故依前揭土地稅法規定，系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，理應改按一般用地稅率課徵，惟原處分機關大同分處雖以八十三年九月二十七日北市稽同創乙字第九六三一二號函知訴願人，應自八十三年起改按一般用地稅率課徵地價稅，然嗣後所寄發之地價稅單卻未變更，仍以自用住宅用地稅率課徵，顯見原處分機關所寄發之地價稅單有誤。

四、訴願人主張系爭房屋租約屆滿後，房屋稅雖申請改為住家用稅率，但因原處分機關上開錯誤，誤導其以為地價稅無須重新申請乙節，按行政機關對其已為之行政行為發覺有錯誤時，固得予以更正，此有行政法院四十四年度判字第四十號判例可參，然如因人民信賴該錯誤之行政處分，致就其權益未依法踐行其申請程序，依信賴保護原則，行政機關是否可認定是人民放棄該權益，恐有討論餘地。是本案原處分機關發現其寄發之地價稅單錯誤後，雖以八十七年三月三十日北市稽大同創字第八七九〇六八六五〇〇號書函通知訴願人自八十三年起改按一般稅率課稅，並以八十七年四月二十八日北市稽大同創字第八七九〇九五九〇〇號函送八十三年至八十六年地價稅繳納通知書請訴願人依限繳納原按自用住宅用地稅率改按一般用地稅率兩者間之差額，然訴願人因於系爭建物供出租營業用之期間（八十三年至八十五年三月）所接獲之地價稅單均係按自用住宅用地稅率課徵，故八十五年以後雖恢復為住宅使用，並未辦理申請按自用住宅用地稅率課徵之手續，且原處分機關所寄發之八十六年期之地價稅單仍是以自用住宅用地稅率課徵，是原處分機關事後發覺上開稅單之錯誤雖得予更正，然依前所述，就八十五年三月至八十六年期部分而言，是否得歸責於訴願人未依規定提出申請，而昧於系爭房屋之實際使用情形，改按一般用地稅率課徵地價稅，自有待斟酌，訴願人執此爭執，尚非全無理由，從而原處分既有瑕疵，自無由維持，應予撤銷，由原處分機關另為處分。

五、據上論結，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 張明珠

委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十八年一月十九日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行