

訴願人 〇〇〇

〇〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關八十七年十一月二十七日北市稽法乙字第8716574600號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、緣訴願人所有本市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號土地其上建物（門牌號碼：本市〇〇路〇〇段〇〇號及〇〇號），因訴願人配合本市興辦大眾捷運系統木柵線工程建設參與聯合開發，而於八十年間於領取房屋拆遷補償費、營業損失補助費後予以拆除。
- 二、惟訴願人遲於八十六年十月二十日始向原處分機關大安分處申請改按自用住宅用地稅率核課地價稅，案經該分處否准，訴願人迭經陳情，嗣經原處分機關以八十六年十二月十日北市稽財甲字第861634號函移大安分處處理逕復訴願人，並經該分處以八十六年十二月十二日北市稽大安乙字第861825號函復訴願人，仍否准所請，訴願人對上開函均表不服，於八十六年十二月二十二日向本府提起訴願，案經本府以八十七年五月十四日府訴字第8700625301號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」
- 三、嗣原處分機關大安分處以八十七年六月九日北市稽大安乙字第870269900號函訴願人以：「.....說明.....二、臺端所有首揭土地，其地上建物（門牌號碼：本市〇〇路〇〇段〇〇號及〇〇號）依臺北市政府（訴願會）裁定（訴願決定）〇〇號〇〇、〇〇、〇〇樓及〇〇號〇〇、〇〇樓部分已獲得營業損失補助，不得改按自用住宅用地稅率核課地價稅，另〇〇號〇〇樓，不在營業損失補償範圍內，則地價稅應依住宅與營業用面積比例予以計算按自用住宅用地稅率課徵，依上開意旨〇〇號〇〇、〇〇、〇〇樓基地為〇〇地號，宗地面積為一〇七平方公尺，〇〇樓部分占該筆土地三分之一面積為三五·六六平方公尺，准按自用住宅用地課徵，其餘仍應按一般用地稅率課徵地價稅。」訴願人對上開函不服，申請復查，經原處分機關以八十七年十一月二十七日北市稽法乙字第8716574600號復查決定：「復查駁回。」，上開決定書於八十七年十二月四日送達，訴願人仍表不服，於八十七年十二月二十一日復向本府提起訴願，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。二、非都市土地面積未超過七公頃部分。」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。」

財政部六十七年八月四日臺財稅第三五二二二號函釋：「凡符合土地稅法第九條規定之自用住宅用地，其地上房屋拆除改建，在新建房屋尚在施工未核發使用執照前，應准繼續按特別稅率課徵地價稅。」

六十八年二月二十九日臺財稅第三一〇六一號函釋：「凡地上房屋拆除改建前不合自用住宅用地規定，其於改建中申請按特別稅率課徵地價稅者，應予不准。」八十六年二月十一日臺財稅第八六〇〇一八二一七號函釋：「有關臺北都會區大眾捷運系統木柵線大安站屬共構之聯合開發基地，於發還點交聯合開發投資人恢復課徵地價稅後，原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，在聯合開發大樓核發使用執照前，其地價稅之課徵，准依本部六十七年八月四日臺財稅第三五二二二號函規定辦理....」

二、本件訴願理由略謂：

(一) 所謂「營業損失」，係捷運工程局就訴願人等配合該局拆除原建物而「立即」停止營業之補助，因此，不論申請領取營業損失之補助與否，於建物依大眾捷運法拆除後，建物即已不存在，而土地又已交付捷運工程局興建捷運系統及車站，不復為訴願人所占領使用，是故，縱拆除後迄今，訴願人不但無法為營運使用，甚且連「自用」亦皆有所不能，則依臺北市政府推行之「實質課稅」原則言之，此等土地甚且連自用亦皆不可能之狀態下，予以依營業課稅，其與法實有不合，與情、理亦有未洽甚明。

(二) 訴願人申領營業損失補助時原本〇〇號之〇〇、〇〇樓及〇〇號之〇〇、〇〇樓確為空屋，訴願人已遷離上址，係應捷運工程局人員表示擺置辦公桌椅可領營業損失補助，訴願人方同意配合辦理，結果反而中計，事實就是如此。

三、卷查本件前經本府以八十七年五月十四日府訴字第八七〇〇六二五三〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」理由載明：「.....四、卷查本案訴願人所有.....地號土地其上建物.....，係為配合本市興辦大眾捷運系統木柵線工程建設參與聯合開發，而於八十年間於領取房屋拆遷補償費、營業損失補助費後予以拆除，此有本府捷連（運）工程局八十年七月二十五日北市捷權字第〇一八二〇九號書函及第〇一八三一九號書函影本附卷可稽，是訴願人申請改按自用住宅用地稅率核課地價稅時，系

爭建物已然拆除，應可認定。又系爭建物於拆除前設有○○有限公司及○○有限公司，有原處分機關營利事業設立登記資料卡影本附卷可稽，且為訴願人所自承，則系爭建物於未拆除前，依一般用地稅率核課其地價稅。五、……惟查訴願人自六十六年遷入系爭建物，至八十年間遷出，有訴願人戶口名簿影本附卷可稽，惟其關於住址之記載為：臺北市信義區○○段○○號（並無樓層之記載），且依卷附原處分機關營利事業設立登記資料卡所載○○有限公司及○○有限公司其設立地點為：本市○○路○○段○○號則其營業範圍是否果如訴願人所稱：僅○○樓而已，本應有查證之必要，惟訴願人既於拆除前未依法提出申請，直至拆除六年後方予提出，自有舉證之義務。又凡符合土地稅法第九條規定之自用住宅用地，其地上房屋拆除改建，在新建房屋尚在施工未核發使用執照前，應准繼續按特別稅率課徵地價稅。乃在於是否符合自用住宅用地稅率之事實確定，無庸查證，是凡經申請者，均得准之；反之如建物已然拆除且本非適用自用住宅用地稅率，則該土地是否符合土地稅法第九條規定之要件，查證困難，稅捐稽徵機關關於訴願人未能提供充分證據前，予以否准，似難謂有誤。六、惟訴願人於八十七年四月十三日本府訴願審議委員會第四二五次會議到會說明時堅稱渠等確實居住於系爭房屋○○、○○樓，且未曾領有營業損失補助費，本府訴願審議委員會為求慎重，以八十七年四月十六日北市訴壬字第八六二〇八七一三三九號書函請本府捷運工程局查明八十年間興辦本市大眾捷運系統木柵線工程時，拆除訴願人所有房屋時有無發給營業損失補助費？發放對象為何人？營業損失補助費發給之計算單價基準為何？又共計補助若干？案經該局以八十七年四月二十二日北市捷權字第八七二〇七八〇〇〇〇號函復，系爭建物之拆除，訴願人○○○及○○○二人簽章具領，已領有營業損失補助費計新臺幣二五二、五五二元（除系爭房屋外，尚含本市○○路○○段○○號），其計價係依據臺北市舉辦公共工程建築及農作改良物拆遷補償辦法第十四條規定辦理；又其營業損失補助費之營業面積不包括廁所、浴室、廚房及住宅，系爭房屋○○號○○、○○、○○樓；○○號○○、○○樓均計算為營業面積，且依上開本府捷運工程局函附房屋現況平面圖繪明，系爭房屋除騎樓、陽臺頂樓違建、浴室、廚房等不予計算為營業面積外，其餘係以營業面積計算其營業損失予以補助，有本府捷運工程局上開函附房屋現況平面圖可稽。訴願人就已獲得營業損失補助之系爭房屋○○號○○、○○、○○樓及○○號○○、○○樓部分，自不得再主張改按自用住宅用地稅率核課地價稅。七、惟查系爭房屋○○號○○樓不在營業損失補償範圍內，而依上開本府捷運工程局函附房屋現況平面圖，該○○樓應非廁所、浴室、廚房，且依訴願人於四月十七日補附之鄰長證明書、早期六十九年、七十年房屋稅繳納通知書影本（均載有住家用及營業用之課稅現值）、臺北市政府營利事業登記證、臺北市營業人銷售額與稅額申報書等影本，應可推斷訴願人確曾居住系爭房屋○○號○○樓，則其地價稅自應依住家與營業用面積比例予以計算，原處分機關未予考量

查證，與本府近來推行之實質課稅原則不符。原處分應予撤銷，由原處分機關依其房屋稅籍相關資料或向本府工務局調閱系爭房屋使用執照相關資料認定系爭房屋○○號○○樓之實際面積若干？占系爭房屋○○號、○○號全部面積若干？又與營業面積之比例為何？查明後另為處分（即依比例核計其地價稅）。……」

四、卷查本案系爭房屋之營業使用及自用住宅使用之情形，業經本府前次訴願決定所審認，訴願人再執前詞陳辯，難認有理。又原處分機關既係依本府前次訴願決定撤銷意旨，認定系爭房屋○○號○○、○○、○○樓及○○號○○、○○樓部分已獲得營業損失補助，不得改按自用住宅用地稅率核課地價稅；至○○號○○樓部分，不在營業損失補償範圍內，其地價稅則依住家與營業用面積比例予以計算按自用住宅用地稅率課徵，則系爭房屋○○號○○樓部分占該筆土地三分之一面積（○○號○○、○○、○○樓基地之宗地面積為一〇七平方公尺，○○樓部分為三五·六六平方公尺），准按自用住宅用地稅率課徵；其餘仍應按一般用地稅率課徵地價稅，原處分並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，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 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十八年四月二十一日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）