

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十七年地價稅事件，不服原處分機關八十八年一月十六日北市稽法乙字第八七一八二〇六七〇〇號復查決定，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

一、緣訴願人所有本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地及其上建物（門牌為臺北市〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓）。因其上建物於七十八年一月十三日起設有〇〇國際有限公司（以下簡稱〇〇公司），為原處分機關中北分處補徵其八十二年至八十四年地價稅差額，並將其地價稅改按一般用地稅率課徵，惟訴願人主張地價稅應與其房屋稅相同（即部分按營業用稅率，部分按住家用稅率課徵），乃於八十四年五月二十二日向原處分機關中北分處申請自八十二年至八十四年之地價稅亦應按營業與住家使用比例課徵並退還差額。案經該分處函復否准。訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府以八十五年五月二十八日府訴字第八五〇二八九六一號訴願決定：「關於八十四年地價稅部分原處分撤銷，由原處分機關另為適法之處分。其餘訴願駁回。」嗣原處分機關就八十四年度地價稅部分，以八十五年七月二十六日北市稽法乙字第一七一〇四號復查決定：「維持原核定。」訴願人提起訴願，經本府以八十五年十一月五日府訴字第八五〇六六七九四號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣原處分機關以八十六年一月三日北市稽法乙字第一四一八四五號復查決定：「維持原核定。」訴願人提起訴願，經本府以八十六年六月十八日府訴字第八六〇一三五三七〇一號訴願決定「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。」；另訴願人就駁回部分，提起再訴願，案經財政部以八十六年二月十二日臺財訴第八六二二八九〇七二號再訴願決定：「訴願決定及原處分關於八十三年地價稅部分均撤銷，由原處分機關另為處分。其餘再訴願駁回。」原處分機關乃就八十三年地價稅部分，以八十六年三月二十一日北市稽法（乙）字第一〇六三三號重為復查決定：「維持原核定。」；另八十五年度地價稅仍全部按一般用地稅率核課。訴願人不服，申請復查，未獲變更，訴願人針對上開二復查決定（即八十三年度及八十五年度地價稅）同時提起訴願。經本府以八十六年六月二十四日府訴字第八六〇四三六五六〇一號訴願決定：「原處分關於八十五年地價稅部分撤銷，由原處分機關按核定之營業及住家用房屋稅面積比例核課

地價稅；其餘訴願駁回。」。

二、至八十六年度地價稅，原處分機關仍全部按一般用地稅率核課，訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，案經本府以八十七年七月十五日府訴字第八七〇二八八九九〇一號訴願決定：「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計，另為處分。」

三、嗣系爭土地八十七年地價稅，原處分機關仍全部按一般用地稅率課徵。訴願人不服，申請復查，原處分機關以八十八年一月十六日北市稽法乙字第八七一八二〇六七〇〇號復查決定「復查駁回。」，上開復查決定書於八十八年一月三十日送達，訴願人不服，於八十八年二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：

訴願人之八十四年至八十六年之地價稅事件，分別經市府訴願決定：「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。」明確判定。而訴願

人八十七年之該房屋、土地與八十四年至八十六年完全一樣，絕無再變更使用，因此八十七年之地價稅，自當依照前述之市府所作出之三次訴願決定意旨來核課。

三、卷查系爭土地地上建物於七十八年一月十三日起設有○○公司，部分房屋供營業使用之事實，為訴辯雙方所不爭，原處分機關仍依首開規定及函釋，按一般稅率核課其地價稅，尚非無見。

四、惟參酌財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋意旨，地上房屋為樓房時，房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為一人所有或持分共有，其地價稅，既准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。同理，同一樓房之房屋，縱部分營業、部分自用，倘如供營業使用部分與供自用住宅使用部分確能具體劃分而能予證明時，亦應按實際使用情形所占土地面積比例，計課地價稅，法理始係一貫，藉符實質課稅原則，為本府近來處理類此案件一貫之見解。又查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，營業用二四平方公尺，此有原處分機關房屋稅現值核計表影本附卷可稽。準此，依上述說明，本件系爭土地八十七年地價稅之課徵，自應按實際供營業使用部分與供自用住宅使用部分，分別適用有關稅率課徵地價稅。爰將原處分撤銷，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。

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 七 月 二 十 一 日

市長 馬英九 出國

副市長 歐晉德 代行

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，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

