

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，不服原處分機關八十八年六月五日北市稽法乙字第8801781700號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

一、緣訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（面積三、二三七平方公尺）應有部分為十萬分之一一五七，面積為三七·四五平方公尺（ $3,237 \times 1,157 / 100,000 = 37.45$ ），訴願人前於八十五年九月四日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關大安分處八十五年九月十日北市稽大安乙字第42425號函准系爭土地面積十三·五六平方公尺自八十五年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘二三·八九平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅，並副知原處分機關萬華分處，萬華分處乃依法核定訴願人所有系爭土地八十六年期地價稅新臺幣（以下同）一三、〇三七元。

二、訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府以八十八年二月四日府訴字第880968730一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八十八年六月五日北市稽法乙字第8801781700號重為復查決定：「維持原核定八十六年地價稅額。」上開決定書於六月十六日送達，訴願人仍表不服，於八十八年六月二十一日向本府提起訴願，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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第十六條第一項規定：「地價稅基本稅率為千分之十。……」第十七條規定：「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。……土地所有權人或其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。」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。」

同法施行細則第十一條規定：「土地所有權人，申請適用本法第十七條第一項自用住宅

用地特別稅率計徵地價稅時，應填具申請書並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。」

財政部八十年五月二十五日台財稅第八〇一二四七三五〇號函釋：「說明：二、……依土地稅法第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。」

二、本件訴願理由略謂：原處分機關於八十八年三月二十五日會同訴願人至現場勘查系爭土地實際使用情形，並無供出租或營業使用，原處分機關以訴願人土地應有部分置有營業用紙箱及桌球檯，即臆測有供營業使用顯與事實不符。

三、卷查訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（面積三、二三七平方公尺）應有部分為十萬分之一一五七，面積為三七·四五平方公尺（ $3,237 \times 1,157 / 100,000 = 37.45$ ），訴願人前於八十五年九月四日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，業經原處分機關大安分處八十五年九月十日北市稽大安乙字第四二四二五號函准系爭土地面積十三·五六平方公尺部分自八十五年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。係基於系爭土地地上建物門牌號碼為本市○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（課稅面積一五二·六平方公尺），係作自用住宅使用；同路段○○之○○號房屋（課稅面積二十五·九平方公尺）；及同路段○○號地下○○、○○樓房屋（課稅面積二六〇·三平方公尺，為停車場、公廁、管理員室、變電所，訴願人之應有部分為一〇四〇分之六十，面積應為一五·〇二平方公尺，）非作自用住宅使用；遂核定系爭土地面積十三·五六平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘二三·八九平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅。

四、經查本案前經本府八十八年二月四日府訴字第八七〇九六八七三〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略以：「……三……函准系爭土地面積十三·五六平方公尺部分自八十五年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。係基於系爭土地地上建物門牌號碼為（一）本市○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（課稅面積一五二點六平方公尺），係作自用住宅使用；（二）同路段○○之○○號房屋（課稅面積二十五點九平方公尺）；及（三）同路段○○號地下○○、○○樓房屋（課稅面積二六〇點三平方公尺，為停車場、公廁、管理員室、變電所，訴願人之應有部分為一〇四〇分之六十，面積應為一五·〇二平方公尺，）非作自用住宅使用；遂核定系爭土地面積十三·五六平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘二三·八九平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅。四、訴願人訴稱其於八十五年九月四日申請房屋使用情形變更部分為○○○路○○號○○樓之○○房屋（原係營業使用變更為自用住宅使用），其餘二處房屋原為自用住宅並無須再行變更，是系爭土地地上建物全部為自用住宅使用，同幢其他房屋所有權人，地下室應有部分均按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並無

另依一般土地稅率課稅云云，本件系爭爭點應係前揭第(二)、(三)房屋實際上是否有作自用住宅使用？經原處分機關大安分處八十七年三月六日現場勘查發現上開第(三)房屋為地下停車場與主建物同屬整體規劃建物，該地下停車場僅供地上建物住戶使用，並未對外營業，遂以八十七年四月九日北市稽大安乙字第八七〇一五五一七〇一號函、八十七年八月十日北市稽大安乙字第八七〇三八三七二〇〇號函及八十七年九月四日北市稽大安乙字第八七〇三八三七二〇〇號函請訴願人提供有關該地下室房屋用途係符合自用住宅之相關事證供核。原處分機關大安分處以訴願人未提供事證調查，認定該地下室房屋供他人停車使用之證據，遍觀全卷猶有未明，此其一也；再者，有關第(二)房屋部分，原處分機關認定其非作自用住宅使用之論據為何，觀諸全卷，付之闕如，此其二也；原處分機關計算前揭第(一)、(二)、(三)屋坐落系爭土地面積比例之法律依據為何，亦滋生疑義，此其三也；按行政法院六十一年度判字第七〇號判例意旨，原處分機關認定事實不得出於臆測，原處分機關萬華分處核定訴願人八十六年期地價稅一三、〇三七元，原處分機關為復查決定時，維持原核定之處分，顯與前揭行政法院判例意旨不合，爰將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。……」

五、嗣經原處分機關依訴願決定意旨進行查證，於八十八年三月二十五日由大安分處派員會同訴願人前往現場（即第(三)房屋）實地勘查，發現有供堆置營業用紙箱倉庫使用並置有桌球檯乙張，訴願人自承上開物品均非其所有，此有現場勘查照片十幀附卷可稽，原處分機關認定該地下室房屋應屬非作自用住宅使用；惟按上開現場勘查照片所示該地下層房屋一隅有塑膠拉門為隔間處理，其內有營業用紙箱依公司行號別堆置整齊，該拉門門把上繫有鎖鍊，參酌訴願人辯陳營業用紙箱非其所有、其未實際使用該地下室房屋、該隔間非其所為、其沒有鑰匙可以打開拉門及該隔間使用應由管理委員會處理，其並不知情云云，準此，該地下房屋是否有訂立分管契約？以塑膠拉門為隔間處理究係何人所為？該隔間由誰使用、鑰匙由誰保管？凡此涉及該隔間部分是否為訴願人所實際使用而有出租他人或作營業使用，惟查上開事實仍有未明；爰將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

至第(二)房屋部分，經原處分機關查明該址並無設籍資料，此有本市大安區戶政事務所八十八年四月六日北市安戶字第八八六〇七四二六〇〇號書函附卷可稽，核與前揭土地稅法第九條規定自用住宅用地要件不符，訴願人辯稱係作自用住宅使用云云，自不足採，併予敘明。

六、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 十 月 二十 日

市 長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行