

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十八年地價稅事件，不服原處分機關八十八年十二月二十四日北市稽法丙字第八八一六九七五九〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣訴願人於八十八年九月一日向原處分機關中正分處申請重新核計其所有之本市〇〇段〇〇小段〇〇—〇〇、〇〇—〇〇地號等二筆土地按自用住宅用地稅率核課八十八年地價稅之面積，經該分處以八十八年十月一日北市稽中正乙字第八八〇一九五四四〇〇號函核定訴願人所有之〇〇段〇〇小段〇〇 | 〇〇地號土地，其中面積四八·七二平方公尺部分按自用住宅用地稅率核課八十八年地價稅；同小段〇〇 | 〇〇地號土地原核定課稅面積無誤。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年十二月二十四日北市稽法丙字第八八一六九七五九〇〇號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍表不服，於八十九年一月十五日向本府提起訴願，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。」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畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。....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。」

財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「主旨：關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅，應如何認定乙案，應依照會商結論辦理。說明：凡符合土地稅法第九條規定之自用住宅用地，應如何認定核課地價稅及土地增值稅，各方爭議甚多，請釋疑義不絕，茲為解決徵納雙方之困擾，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，業於本年五月二十六日獲得會商結論如下：....四、地上毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」

本府財政局八十六年八月一日北市財二字第第八六二二四二八三〇〇號函：「.....說明

：.....二、本案○○○君所有本市○○路○○段○○巷○○弄○○號及○○街○○巷○○號（應係○○號）二棟房屋，其間有○○街○○巷巷道相隔，既非屬毗鄰房屋，自無財政部六十七年六月三十日台財稅第三四二四八號函釋准予合併按自用住宅用地計課地價稅之適用。」

行政法院三十九年度判字第二號判例：「當事人主張事實，須負舉證責任，倘所提出之證據，不足為其主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。又行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」六十一年度判字第七〇號判例：「認定事實，不得出於臆測，此項證據法則，自為行政訴訟所適用。：.....」

二、本件訴願理由略謂：依土地稅法第九條規定，只需土地所有權人在該地辦竣戶籍登記無出租營業等情形即可適用自用住宅用地稅率，但土地稅法施行細則第四條規定，增加本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物，屬於土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限，訴願人以為該規定應屬無效。訴願人所有本市中華路二段四六七巷五十二弄二十四號已取得管領力之房屋，自應適用自用住宅用地之規定。詔安街五十七巷二十一號房屋後方占用訴願人土地，僅為九平方公尺，中正分處人員到場未經查詢，即稱尚未拆除，顯然未盡復查之責任。

三、卷查訴願人所有之本市○○段○○小段○○—○○、○○—○○地號土地應有部分為七分之三，面積分別為六七·二八平方公尺、一〇七·一四平方公尺（ $157 \times 3/7 = 67.28$ ， $250 \times 3/7 = 107.14$ ），訴願人前於八十八年九月一日申請重新核計按自用住宅用地稅率核課八十八年地價稅之面積，業經原處分機關中正分處以八十八年十月一日北市稽中正乙字第八八〇一九五四四〇〇號函核定訴願人所有之○○段○○小段○○—○○地號土地，其中面積四八·七二平方公尺部分按自用住宅用地稅率核課八十八年地價稅；同小段○○—○○地號土地原核定課稅面積無誤。係基於系爭二筆土地（一）○○—○○地號土地，其地上建物門牌號碼為1.本市○○街○○巷○○號及業已拆除之○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○號房屋，基地面積四八·七二平方公尺係作自用住宅使用；2.○○街○○巷○○號房屋（係遭他人占用尚未拆除），非作自用住宅使用；（二）○○—○○地號土地，其地上建物門牌號碼為1.本市○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋（原處分機關中正分處房屋稅籍資料記載納稅義務人為○○○寬，訴願人並非該房屋之所有權人），非作自用住宅使用；2.○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋，基地面積三六·五二平方公尺係作自用住宅使用；3.○○街○○巷○○號房屋（其與○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋非屬毗鄰房屋，並無首揭財政部六十七年六月三十日台財稅第三四二四八號函釋准予合併按自用住宅用地計課地價稅之適用），非作自用住宅使用；遂核定二五四「二地號土地，其中面積四八·七二平方公尺部分按自用住宅用地稅率

課徵地價稅，二五五「二地號土地，其中面積三六·五二平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

四、訴願人辯稱系爭土地上遭他人占用之建築物，均係無法登記之違章建築，買受人於取得該違章建築之管領力後，即得對之為任何處分，並不以繳納契稅變更稅籍為生效要件，○○路○○段○○巷○○弄○○號訴願人已取得管領力之房屋，自應適用自用住宅用地之規定。○○街○○巷○○號房屋後方占用訴願人土地，僅為九平方公尺，中正分處人員到場未經查詢，即稱尚未拆除顯然未盡復查之責任云云，經查原處分機關中正分處於八十九年一月二十一日再次派員現場實地勘查發現○○街○○巷○○號房屋後方已有部分拆除，於答辯時已自承應更正該部分基地面積四·一平方公尺作自用住宅使用，亦即○○|○○地號土地適用自用住宅用地稅率核課地價稅面積應為五二·八二平方公尺；關於○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋，訴願人以其對該違章建築有實際管領力，並提出臺灣臺北地方法院六十七年度訴字第七一二一號民事判決記載被告○○○應將臺北市○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋予以拆除，將該部分土地交還原告○○○，及八十四年十月七日不動產所有權轉讓契約書、八十四年九月十八日本市中正區○○里里長第○○鄰鄰鄰長○○○證明書均記載訴願人之出賣人○○○之前所有權人為○○○等事證，原處分機關僅以中正分處房屋稅籍資料記載納稅義務人為○○○，即認訴願人並非該房屋之所有權人，尚嫌率斷。

五、又查○○街○○巷○○號房屋，原處分機關依首揭本府財政局八十六年八月一日北市財二字第八六二二四二八三〇〇號函，以其與○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋非屬毗鄰房屋，並無首揭財政部六十七年六月三十日台財稅第三四二四八號函釋准予合併按自用住宅用地計課地價稅之適用，而認其非作自用住宅使用；本件○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋與○○街○○巷○○號房屋，其間雖有○○街○○巷巷道相隔，惟按前揭財政部函釋意旨應係兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅之需要而合併使用時，准合併按自用住宅用地計課以觀，本件前開二房屋首應審酌者，應係二間房屋是否為適應自用住宅之需要而有合併使用之情形，及○○街○○巷○○號房屋是否有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情形，然遍觀全卷，猶有未明，原處分機關僅以系爭二房屋非屬毗鄰房屋為由，認為○○街○○巷○○號房屋非作自用住宅使用，難謂妥適。

六、末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，原處分機關中正分處核定訴願人所有之本市○○段○○小段○○|○○地號土地，其中面積四八·七二平方公尺部分按自用住宅用地稅率核課八十八年地價稅原處分機關既已自承錯誤，同地段○○—○○地號土地原核定課稅面積亦有如理由四、五所述之疏漏，則原處分機關為復查決定時，仍維持原核定之處分，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。

七、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 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 五 月 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行