

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，不服原處分機關八十九年一月二十六日北市稽法乙字第八八一七三一九九〇〇號復查決定，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

- 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四二四二五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，第一次提起訴願，經本府以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。」嗣經原處分機關以八十八年六月五日北市稽法乙字第八八〇一七八一七〇〇號重為復查決定：「維持原核定八十六年地價稅額。」訴願人不服，第二次提起訴願，經本府以八十八年十月二十日府訴字第八八〇五〇三九九〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八十九年一月二十六日北市稽法乙字第八八一七三一九九〇〇號重為復查決定：「維持原核定八十六地價稅額。」訴願人仍表不服，於八十九年二月二十二日第三次向本府提起訴願，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。」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。」

民法第八百十八條規定：「各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。」

最高法院五十七年度臺上字第二三八七號判例：「分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利。至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同。」

六十二年度臺上字第一八〇三號判例：「各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。」

財政部八十年五月二十五日臺財稅第八〇一二四七三五〇號函釋：「……說明：二、……（一）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。」

八十一年九月三十日臺財稅第八一〇三九〇二三九號函釋：「……貴轄〇〇號各層樓所有權人共有之法定空地，因被〇〇樓所有人搭蓋建物作營業使用，其地價稅之課徵，除該搭蓋建物相連之同樓層部分應按一般稅率課稅外，其他共有人持分部分仍准按自用住宅用地稅率課徵。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- （一）原處分機關原核准係依法以〇〇段〇〇地號土地一處認定，是其地上物皆因自用住宅使用，均有自用住宅用地稅率之適用，不因建物編列房屋號碼而適用有別，原處分機關變更增列法律所無規定之限制，顯與法律保留原則不符，自依法無據。
- （二）復查決定所稱〇〇號房屋與本案範圍無涉，亦證明訴願人上開土地房屋建物並無供非自用住宅使用，且所稱大樓公共用地，並不歸屬任何私人所有，為所有權人共同持分，共同依法使用，並無所稱訴願人有指界特定持分範圍，顯然有誤。
- （三）又所稱〇〇號住戶管理委員會，查其組織依法未合，即臆測〇〇號大樓公共用地各歸管委員使用之。且原處分機關稱既已查明係〇〇號〇〇公司放置帳冊之用，實已證明

原臆測由訴願人供營業使用之不實認定，而訴願人亦依市府訴願決定會同原處分機關人員至現場勘查，並無變更原核定自用住宅使用，且指明地下一、二樓為大樓住戶之共有部分，無法依其所示，指界特定部分為訴願人所有在案。

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（一）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；（二）同路段九十二之三號房屋（課稅面積二十五·九平方公尺）；及（三）同路段○○號○○、○○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十月二十日府訴字第八八〇五〇三九九〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略以：「……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，該地下室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。」

五、嗣經原處分機關依前揭訴願決定撤銷意旨以八十八年十月二十六日北市稽法乙字第八八一七三一九九一〇號函請大安分處查明系爭地下室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、鑰匙由誰保管等事實，經大安分處以八十八年十二月八日北市稽大安乙字第八八〇五四四九九〇〇號函請本市○○○路○○段○○、○○、○○、……○○……○○號大樓管理委員會（地址：本市○○○路○

○段○○號)說明略以：「.....說明：.....二、檢附貴大樓地下一層照片十張，會請貴管理委員會查告該區域，有塑膠拉門為隔間部分，為何人所為及使用，鑰匙由何人保管；貴大樓地下一、二層是否訂立分管契約。三、另據○○公司聲稱該部分係由該公司向貴管理委員會借用，堆置帳冊等物品，是否自八十六年起借用，有無租金支付，會請查告。.....」經該大樓管理委員會以八十八年十二月十六日函復略以：「(一)關本樓○○樓，有塑膠拉門間隔部分，係暫借第八十二號○○公司放置帳冊之用，並未簽訂合約，該公司每月補貼本樓管委會新臺幣貳仟元正。(二)該處原空地，即為九十號大樓公共用地，並不歸屬任何私人所有，自大樓建築使用時，即是如此，雖沒有訂立分管契約，.....各歸管委會管理使用之。(三)至於外面空地放置乒乓球臺處為公共設施用地，該空地原為大樓住戶放置廢棄物及清潔大樓清潔人員用具等.....故由管委會予以清理、油漆、放置乒乓球臺一座，提供整棟大樓住戶休閒打球健身娛樂之用，並無不妥，且該處亦歸屬大樓公共用地。」原處分機關遂以本件系爭○○、○○樓房屋雖未訂立分管契約，惟經訴願人指界持分範圍，並經該大樓管理委員會說明，認為並無訴願人所稱作自用住宅使用，重為復查決定時維持原核定八十六年地價稅額。

六、惟按首揭民法第八百十八條規定及最高法院五十七年度臺上字第二三八七號、六十二年度臺上字第一八〇三號判例意旨，所謂分別共有之各共有人，係按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，而所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利。至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同。倘共有人對共有物之特定部分為使用收益時，須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。查上開第(三)房屋，其課稅面積為二六〇．三平方公尺，歸屬該大樓全體所有權人所分別共有，訴願人之應有部分為一〇四〇分之六十(課稅面積應為一五．〇二平方公尺)，為停車場、公廁、管理員室、變電所等共同使用，揆諸該大樓管理委員會前開說明系爭第(三)房屋沒有訂立分管契約，○○樓房屋有塑膠拉門間隔部分，係暫借該大樓即使用本市○○○路○○段○○號之○○公司放置帳冊之用，並未簽訂合約，該公司每月補貼該大樓管理委員會二千元乙節，及訴願人主張位於○○號之住戶管理委員會之組織不合法，其所稱大樓公共用地各歸管理委員會使用，純屬臆測，原處分機關稱既已查明○○樓房屋有塑膠拉門間隔部分係該大樓○○號之展億公司放置帳冊之用，實已證明原臆測由訴願人供營業使用之不實認定，而訴願人亦依本府訴願決定會同原處分機關人員至現場勘查，並無變更原核定自用住宅使用，且指明○○、○○樓為大樓住戶之共有部分，無法依其所示，指界特定部分為訴願人所有云云，原處分機

關以○○樓房屋有塑膠拉門間隔部分為訴願人使用範圍，而重為復查決定時仍維持原核定八十六年地價稅額之處分，難謂合法，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

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 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 九 年 五 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