

訴願人 ○○○

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，不服原處分機關八十九年八月二十二日北市稽法丙字第八九〇七四六三〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

- 一、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八十八年地價稅；同小段〇〇地號土地原核定課稅面積無誤。
- 二、訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府以八十九年五月一日府訴字第八九〇〇八五八九〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八九年八月二十二日北市稽法丙字第八九〇七四六三〇〇號重為復查決定：「原核定關於〇〇段〇〇小段〇〇之〇〇地號土地部分，適用自用住宅（用地）稅率面積更正為五二·八二平方公尺，其餘部分維持原核定。」訴願人仍表不服，於八九年九月二十日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按訴願法第九十五條前段規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力。」司法院釋字第三六八號解釋：「行政訴訟法第四條『行政法院之判決，就其事件有拘束各關係機關之效力』，乃本於憲法保障人民得依法定程序，對其爭議之權利義務關係，請求法院予以終局解決之規定。故行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，如係指摘事件之事實尚欠明瞭，應由被告機關調查事證另為處分時，該機關即應依判決意旨或本於職權調查事證。倘依重為調查結果認定之事實，認前處分適用法規並無錯誤，雖得維持已撤銷之前處分見解；若行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，係指摘其適用法律之見解有違誤時，該管機關即應受行政法院判決之拘束。……」

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。」

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、本件訴願理由略以：按土地稅法第九條所稱自用住宅用地，指土地所有權人，在該地上辦竣戶籍登記，無出租或營業等情形，即可適用自用住宅用地稅率，但該法施行細則第四條，增加本法所未規定地上之建築改良物，屬於土地所有人或其配偶、直系親屬所有者為限。依契稅條例欠繳或匿報契稅者，有處罰之規定，但並無不繳契稅即不生權利移轉之效力，原處分機關認為訴願人已將台北市〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號與〇〇號合併使用，雖〇〇號房屋已合法買賣，而取得管領力，但迄今尚未繳納契稅，稅籍尚未變更，證明房屋納稅人尚屬他人而不符合自用住宅之規定，更屬於法無據。

三、經查本案前經本府八十九年五月一日府訴字第八九〇〇八五八九〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其撤銷理由略以：「……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，〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇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。〇〇街〇〇巷〇〇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〇〇街〇〇巷〇〇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，亦即〇〇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；關於〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號房屋，，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〇〇〇應將臺北市〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號房屋予以拆除，將該部分土地交還原告〇〇〇，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〇〇里里長第〇〇鄰鄰鄰長〇〇〇證明書均記載訴願人之出賣人〇〇〇之前所有權人為〇〇〇等事證，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〇〇〇，即認訴願人並非該房屋之所有權人，尚嫌率斷。五、又查〇〇街〇〇巷〇〇號房屋，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，以其與〇〇路〇〇段〇〇巷〇

○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。」

四、本件原處分機關重為復查結果：「原核定關於○○段○○小段○○之○○地號土地部分，適用自用住宅（用地）稅率面積更正為五二·八二平方公尺，其餘部分維持原核定。」係基於系爭二筆土地○○地號土地，其地上建物門牌號碼為本市○○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；○○街○○巷○○號房屋（係遭他人占用已有部分拆除），部分非作自用住宅使用；○○地號土地，其地上建物門牌號碼為本市○○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○○○，原處分機關重為復查後仍以訴願人並非該房屋之所有權人，訴願人迄今未依契稅條例規定申報繳納契稅，房屋納稅義務人名義既屬他人，自不符合自用住宅用地規定），非作自用住宅使用；○○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；○○街○○巷○○號房屋（原處分機關以房屋稅籍記錄並無○○街○○巷○○號房屋資料，乃係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文字所誤植，所指系爭房屋門牌應為○○街○○巷○○號，其與○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋非屬毗鄰，惟訴願人於八十八年二月二十六日將其成年子女戶籍遷入，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准按自用住宅用地稅率核課在案。）遂核定○○地號土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅面積原為四八·七二平方公尺部分，重為復查後更正面積為五二·八二平方公尺；二五五「二地號土地，仍維持原按自用住宅用地稅率課徵

地價稅面積三六·五二平方公尺。

五、惟查本府前次訴願決定撤銷理由，業已就○○地號土地，其地上建物門牌號碼為本市○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋（係屬違章建築），其所有權人之認定，不得以房屋稅籍資料記載納稅義務人為○○○為其認定之唯一證據，而認置訴願人對該違章建築有實際管領力之事實，及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，原處分機關關於本件答辯時，援引民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」為其認訴願人並非該房屋之所有權人之論據；惟按本市房屋稅徵收細則第三條規定：「本條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」經查本件系爭房屋係違章建築，並未辦理建物所有權登記，故無民法第七百五十八條規定之適用，系爭房屋之實際所有權人之認定，本府業已闡明與原處分機關不同之法律見解，參照前揭訴願法第九十五條前段規定及司法院釋字第368號解釋意旨，原處分機關重為處分自應受本府前開見解之拘束，惟原處分機關重為處分，猶就該所有權之認定持與本府不同之見解，自有不合。爰將原處分機關重為復查決定之處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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　　九　　十　　年　　二　　月　　六　　日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行