

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，不服原處分機關九十年一月十六日北市稽法乙字第八九一〇三六〇一〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號（面積二、四五五平方公尺）及〇〇地號（面積七八二平方公尺）等二筆土地應有部分為十萬分之一一五七（地上建物門牌號碼為：本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇、同路段〇〇號之〇〇及同路段〇〇號地下〇〇、〇〇樓等房屋），面積分別為二八·四平方公尺及九·〇五平方公尺（ $2,455 \times [1157/100,000] = 28.4$ ； $782 \times [1157/100,000] = 9.05$ ），經原處分機關大安分處核定，其中一·二九平方公尺及〇·四一平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘部分面積則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二筆應有部分土地八十八年地價稅計新臺幣（以下同）一八、四四四元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年一月十六日北市稽法乙字第八九一〇三六〇一〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十年一月三十日送達，訴願人仍表不服，於九十年二月九日向本府提起訴願，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。....」第十七條第一項、第三項規定：「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。」「土地所有權人與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。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇房屋，自八十八年一月一日至同
年九月三十日出租予〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）營業使用，其餘建物為
自用住宅使用，查現行法令並無規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，有地上建物面
積之限制。而租賃契約屆滿，雙方不再續約，承租人即行遷出，有房屋租賃契約書及
〇〇公司開立之房屋租賃八十八年度扣繳憑單附卷可證。
- （二）按財政部六十七年四月一日臺財稅第三二一一七號函釋規定，及稅捐稽徵法第一條之一
規定，原核單位未依財政部所發布之解釋令規定辦理，核課即屬有誤，原處分機關
又以用電度數等，臆測系爭二筆土地自八十八年十月一日起尚有非自用住宅使用，其
臆測不實之認定，自有違證據法則，其認事用法，實難令人信服，至原核單位對地下
〇〇樓〇〇樓，出租他人供停車之說詞，與事實不符。

三、卷查訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號及〇〇地號等二筆土地，面積分別
為二八·四平方公尺及九·〇五平方公尺，經原處分機關大安分處核定，其中一·二九
平方公尺及〇·四一平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘部分面積則按
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
有系爭二筆應有部分土地八十八年地價稅計一八、四四四元。經查系爭二筆土地，其地
上建物門牌號碼為：本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇房屋，房屋課稅面積為一
五二·六平方公尺，自八十六年十月十七日起至八十八年十二月十五日止供〇〇公司營
業使用，此有原處分機關營利事業設立登記資料表、忠揚公司八十七年六月二十九日、
八十九年十一月十三日出具之聲明書、訴願人與〇〇公司間自八十六年十月一日至八
十七年九月三十日、八十七年十月一日至八十八年九月三十日房屋租賃契約書二件及財
政部臺灣省北區國稅局各類所得扣繳稅款繳款書等影本附卷可稽，訴願人爭執八十八年十
月至十二月已無出租供〇〇公司營業使用，惟按〇〇公司八十九年十一月十三日出具之
聲明書載明：「……因一時之間找不到理想的辦公地點經商得〇〇〇小姐之同意在二
點五個月內（十二月十五日以前）無償借予使用至找到新辦公地點，期滿即遷移他處。
……」及系爭建物自八十七年九月至八十八年十一月止各期用水度數介於十一至十五
度區間，八九年一月期用水度數為四十四度；八十八年七月至八十九年六月各期用電
度數，其中八十八年八月至八十八年十月期用電度數大約三千多度，八十八年十二月期

用電度數為一、六九二度，八十九年二月期用電度數為七八八度，此有臺北自來水事業處南區營業分處八十九年十月六日北市水南營抄字第八九三三三八六九〇〇號函、臺灣電力公司臺北市區營業處八十九年十月二日北市區資核字第〇九三一號函等正本附卷可稽，足徵系爭房屋至八十八年十二月十五日止有供○○公司營業使用之事實存在，再查原處分機關大安分處於八十八年九月二十日派員至系爭房屋現場勘查並詢問承租人○○公司，據該公司表示其承租系爭房屋，自八十六年十月一日起迄今，使用範圍為整層，除留一間約七坪供屋主使用外，其餘皆為該公司辦公室使用，準此，原處分機關大安分處以忠揚公司營業使用面積一三二·六平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅，其餘二十平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵。2. 同路段○○號之○○，房屋稅課稅面積二五·九平方公尺，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該房屋內辦竣戶籍登記，原處分機關大安分處按一般用地稅率課徵地價稅。3. 同○○路段○○號地下○○、○○樓，房屋課稅面積四五一·八平方公尺，為停車場、公廁、管理員室、變電所、停車位等，訴願人應有部分為一〇四〇分之六十，面積計二六〇·三平方公尺，計有六個停車位及其他所有權人分別共有之公共設施，經查系爭六個停車位（編號○○至○○），係出租供停車使用，並由訴願人之妹○○○以其於○○銀行 XXXXX 帳戶收取租金（每月約七千元），此有車位承租人出具之說明書附卷可稽，原處分機關大安分處乃按一般用地稅率課徵地價稅。

四、再查訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○及○○地號等二筆土地，面積分別為二八·四平方公尺及九·〇五平方公尺，其地上建物面積共計四三八·八平方公尺，其中二十平方公尺係作自用住宅使用，原處分機關大安分處核定，其中一·二九平方公尺及〇·四一平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅（ $28.4 \times [20/438.8] = 1.29$ ； $9.05 \times [20/438.8] = 0.41$ ），其餘部分面積則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二筆應有部分土地八十八年地價稅計一八、四四四元，原處分機關於復查時續予維持，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 曾忠己

中 華 民 國 九 十 年 四 月 二 十 六 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。