

臺北市政府 90.10.17. 府訴字第九〇〇七八四三一〇一號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關九十年五月九日北市稽法乙字第九〇六〇五一九〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地（面積為二一八七平方公尺，權利範圍計萬分之七五四），及地上建物門牌分別為〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓、〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇及〇〇號等六戶房屋。訴願人就上開建物門牌為〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓之〇〇房屋及系爭持分土地（權利範圍計萬分之三九〇，持與面積八十五點二九平方公尺），於八十九年十月二日向原處分機關內湖分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經內湖分處以八十九年十月七日北市稽內湖乙字第八九〇二〇〇一九〇〇號書函，核准上開建物所占持分土地面積二四點七一平方公尺按自用住宅用地稅率課徵；嗣訴願人於八十九年十月十八日檢附土地及建物所有權狀等資料申請更正，內湖分處乃以八十九年十二月十五日北市稽內湖乙字第八九〇二二二九三〇〇號函復，依持有建物面積占全部建物面積之比例予以計算核准適用自用住宅用地之面積，更正核准系爭持分土地部分面積三十點四三平方公尺按自用住宅用地稅率，其餘五十四點八六平方公尺仍按一般用地稅率計課地價稅。訴願人復以九十年一月四日申請書請求更正，案再經內湖分處以九十年一月十五日北市稽內湖乙字第九〇六〇〇二五〇〇〇號函復。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年五月九日北市稽法乙字第九〇六〇五一九〇〇號復查決定：「復查駁回」。訴願人仍不服，於九十年五月二十九日向本府提起訴願，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。」

財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「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，經本部邀請內政部等有關單位多次協商，獲得會商結論如下：一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為一人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號持分土地（面積為二一八七平方公尺，權利範圍為萬分之三九〇），及地上建物門牌為○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之○○房屋，系爭持分土地面積八五點二九平方公尺係為自用住宅，訴願人於八十九年十月二日向原處分機關內湖分處申請自用住宅用地課徵地價稅，原處分機關僅核准其中三〇點四三平方公尺。
- (二) 訴願人所有系爭持分土地（計萬分之七五四），地上建物門牌分別為○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○號○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○及○○樓之○○等六戶房屋相對應之基地持分，依市府地政處八十六年二月一日北市地一字第八六二〇三三〇〇〇〇號函規定已辦理分開登記在案。按民法第七五八條規定登記具有絕對效力，且依公寓大廈管理條例第四條第二款規定，專有部分不得與基地應有部分分離而為移轉或設定負擔。本案同一基地上六戶房屋，其相對應之基地既已依法完成分開登記，原處分機關自得依分配事實認定。

三、卷查訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍計萬分之七五四，持分面積計一六四點九平方公尺），及地上建物門牌分別為○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○及○○號等六戶房屋。訴願人就上開建物門牌為○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之

○○房屋及系爭持分土地（權利範圍計萬分之三九〇，持分面積為八十五點二九平方公尺），申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。原處分機關內湖分處審認系爭地上建物之登記持分土地面積，與同一使用執照之其他各戶建物面積相同者之持分土地（持分面積二十四點七一平方公尺）顯不相當，乃依前揭財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋，依訴願人持有系爭建物面積占全部建物面積之比例予以計算核准適用自用住宅用地之面積，並以有利於訴願人之計算方式（先計算該樓層面積所占土地面積之比例，再按系爭房屋面積占該樓層面積之比例，核算自用住宅用地之面積），更正核准系爭建物所占持分土地面積三十點四三平方公尺按自用住宅用地稅率課徵，其餘五十四點八六平方公尺仍按一般用地稅率計課地價稅，此有使用執照影本附卷可稽。嗣原處分機關以九十年五月九日北市稽法乙字第九〇六〇五一九〇〇號復查決定予以駁回，尚非無據。

- 四、惟查有關係爭房屋及持分土地之自用住宅用地面積之認定，前揭財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋僅規定土地為一人持分共有時，其地價稅准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課，並未就同一所有權人於同一基地上，各建物所占相對之土地持分面積應如何計算，明確予以規範。又原處分機關內湖分處前以八十九年十一月七日北市稽內湖乙字第八九〇二二二九三一〇號函詢本市中山地政事務所略以：「主旨：為業務需要請惠查告同一所有權人於同一基地之同一建物持有多戶房屋，其各戶建物所占相對之土地持分係如何計算，……」經中山地政事務所以八十九年十一月十四日北市中地一字第八九六二〇六七一〇〇號函復略以：「主旨：有關貴處函詢同一所有權（人）於同一基地之同一建物持有多戶房屋，其各建物所占相對之土地持分係如何計算乙案，復如說明，……說明：……二、依內政部八十五年二月五日臺內地字第八五七八三九四號函結論三『公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人該建物僅一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。』故有關各建物分配其坐落基地持分若干，應由權利人自行主張尚非本所職權分配。……」準此，訴願人於同一基地上各房屋分配其坐落基地之登記持分面積若干，既應由其自行主

張，則系爭房屋所占相對持分土地面積是否即為自用住宅用地面積，若不以建物登記權狀認定，究應如何認定？是否應以其實際使用情形所占土地面積比例核算？又原處分機關內湖分處以系爭建物之登記持分土地面積與其同一使用執照其他各戶建物面積相同者之持分土地面積顯不相當為由，逕依訴願人持有系爭房屋面積占全部建物面積之比例予以計算核准適用自用住宅用地之面積，其依據為何？均有疑義。原處分機關並未敘明，尚嫌率斷。訴願人執此指摘，非無理由。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

五、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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 月 十 七 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行