

臺北市政府 90.11.13. 府訴字第九〇一四二三一三〇一號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十九年地價稅事件，不服原處分機關九十年七月十三日北市稽法乙字第九〇六二八一二五〇〇號復查決定，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〇〇（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（ $2,455 \times \frac{1157}{100,000} = 28.4$ ； $782 \times \frac{1157}{100,000} = 9.05$ ），經原處分機關大安分處核定，其中七·七五平方公尺及二·四七平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘部分則按一般用地稅率課徵地價稅，並副知土地歸戶分處萬華分處，該分處乃依法核定系爭土地應有部分八十九年地價稅計新臺幣（以下同）一九、三〇九元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年七月十三日北市稽法乙字第九〇六二八一二五〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於七月二十四日送達。訴願人仍表不服，於九十年八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、……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) 建號 XXXXX 及 XXXXXX 係為共有財產，設有〇〇大樓〇〇號管理委員會，並由訴願人每月給付管理費。依稅捐稽徵法第十二條規定，此部分房屋面積計二八八·七一平方公尺，換算土地面積比例應為二十四·一平方公尺，應由管理人即大樓管理委員會法定代理人負納稅義務，並無不符。其餘十三·三五平方公尺，應依法按自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- (二) 〇〇事務所自八十九年一月十六日承租建號 XXXXX 建物（面積一二九·五六平方公尺），扣除自用面積七十六·三平方公尺，餘五三·二六平方公尺為事務所使用。
- (三) 建物共有部分，共有人並無分管契約，原處分機關稱地下一樓編號三十八至四十三號車位為訴願人所有，依法無據，又所稱該車位有出租情事，亦與事實不符，出租何人？未據論明。又六個車位每月七千元有違常理，每個車位有十·九四坪，與事實不符。
- (四) 訴願人應負十三·三五平方公尺繳納地價稅義務，其中四·四平方公尺依一般用地稅率，餘八·五平方公尺依自用住宅用地稅率課徵地價稅。

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（ $2,455 \times \left[ \frac{1157}{100,000} \right] = 28.4$ ； $782 \times \left[ \frac{1157}{100,000} \right] = 9.05$ ），經原處分機關大安分處核定，其中七·七五平方公尺及二·四七平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘部分則按一般用地稅率課徵地價稅，並副知土地歸戶之萬華分處，萬華分處乃依法核定訴願人所有系爭二筆應有部分土地八十九年地價稅計一九、三〇九元（八十九年地價稅所課徵之期間為八十九年一月一日至八十九年十二月三十一日止）。復查 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，自八十九年一月十六日起供〇〇法律事務所營業使用，此有系爭房屋八十九年一月七日之租賃契約書附卷可稽，再按該事務所九十年一月二十九日出具說明書載明：「本事務所自八十九年元月十六日起迄今，實際經營地址為〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇，確實無誤。其中二間房屋及廚房（面積約為七十六·三平方公尺）由房東自用外，其餘面積均為本事務所使用。並於八十九年十二月一日起將本事務所承租部份約十六·五平方公尺租予〇〇（股）營業無誤。」準此，原處分機關大安分處以該事務所及〇〇股份有限公司營業使用面積七十六·三

平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅，其餘七十六·三平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵。同路段○○，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，此部分原處分機關大安分處核定按一般用地稅率課徵地價稅。同路段○○號○○、○○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，計有六個停車位及與其他所有權人分別共有之公共設施，經查系爭六個停車位（編號三十八至四十三），係出租供停車使用，並由訴願人之妹○○○收取租金，此有五個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將車位編號四十一之車位（承租人未出具說明書）面積四三·四平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵；其餘五個車位面積二一六·九平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人所主張對面積之核算，應有誤會，不足採據。

四、再查訴願人所有系爭二筆土地，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，其中一一九·七（ $76.3+43.4=119.7$ ）平方公尺係作自用住宅使用，原處分機關大安分處乃核定其中七·七五平方公尺及二·四七平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅（ $28.4 \times 119.7 / 438.8 = 7.75$ ； $9.05 \times (119.7 / 438.8) = 2.47$ ），其餘部分面積則按一般用地稅率課徵地價稅，並副知土地歸戶之萬華分處，萬華分處乃依法核定訴願人所有系爭二筆應有部分土地八十九年地價稅計一九、三〇九元，原處分機關於復查決定時續予維持，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 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 一 月 十 三 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。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)