

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關信義分處九十一年八月二十六日北市稽信義乙字第0九一六一八三二三00號書函所為處分，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

緣訴願人因買賣取得所有本市信義區○○段○○小段○○、○○之○○地號土地，持分皆為四分之一（地上建物門牌：臺北市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），於九十一年八月十九日向原處分機關信義分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處審查系爭建物並無土地所有權人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，乃以九十一年八月二十六日北市稽信義乙字第0九一六一八三二三00號書函否准訴願人所請。訴願人不服，於九十一年九月二十四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、臺北市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關之行政處分，合先敘明。
- 二、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。國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。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。」第四十一條第一項前段規定：「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。」第四十二條規定：「主管稽徵機關應於每年（期）地價稅開徵六十日前，將第十七條及第十八條適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。」同法施行細則第四條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」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。」

財政部八十二年四月二十一日臺財稅第八二一四八三八一六號函釋：「有關申請適用特別稅率及各種稅地減免之土地，其用地是否符合規定要件之審核，應以申請日為準，至申請日未符合規定要件者，...以申請期限截止日：：為最後審核基準日。」

八十五年一月五日臺財稅第八四二一五九四七四號函釋：「主旨：○○○所有土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，因故遷出戶籍，核與土地稅法第九條規定不符，雖實際居住該地，仍應依規定改按一般用地稅率課徵地價稅。說明：二、依土地稅法第九條規定，自用住宅用地之認定，應以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為準。...地價稅是否依自用住宅用地稅率課徵，依照首揭法條規定，自應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為要件。」

三、本件訴願理由略以：訴願人於九十一年九月十八日已於系爭土地建物設籍辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用，純為自用之住宅用地，且系爭土地於原所有權人持有時是依自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關之認事用法，實欠公允。

四、卷查訴願人於九十一年八月十九日向原處分機關信義分處申請所有本市信義區○○段○○小段○○、○○之○○地號持分土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處查得系爭土地地上建物即本市○○路○○段○○巷○○弄○○號四樓建物，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該址辦竣戶籍登記，核與首揭土地稅法第九條及同法施行細則第四條規定不符，遂以九十一年八月二十六日北市稽信義乙字第〇九一六一八三二三〇〇號書函否准所請，尚非無據。

五、惟查系爭土地上房屋並未辦理所有權登記，於訴願審理中經原處分機

關信義分處派員會同本市松山地政事務所人員於九十一年十月十五日至現場勘查結果，關於本市信義區○○段○○小段○○之○○地號土地部分，為系爭房屋之坐落基地，且訴願人已於九十一年九月十一日向原處分機關信義分處申報取得系爭房屋之買賣契稅，並於九十一年九月十八日於系爭房屋辦竣戶籍登記，已符合自用住宅用地要件；另關於訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地，本府地政處前曾以六十九年十月二十九日北市地一字第四六六八三號地籍圖重測土地界址糾紛案件調處結果通知書通知系爭持分土地前所有權人○○有關調處結果時，該通知書說明三載明：「…… : 本案於重測時，發現各宗土地之建物座落位置與其所有土地位置不符，其不符情形如下：○○之○○地號土地所有權人所有之房屋，係座落於○○之○○地號土地上，而○○之○○地號土地所有權人所有之房屋座落於○○之○○地號土地上. 餘依此類推至○○之○○地號土地所有權人其所有之房屋，實際上係座落於○○之○○地號上，而○○之○○地號土地所有權人並未建築房屋，但該地號土地卻已為○○之○○地號所有人使用。 」，則系爭本市信義區○○段○○小段○○地號等二十三筆土地因土地界址糾紛經本府地政處六十九年調處無效，迄未解決，是無法確定該系爭地號持分土地係訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋坐落基地。職是，原處分機關既未能確定該系爭地號持分土地是否為訴願人所有房屋之坐落基地，倘訴願人所述其前手可享依自用住宅用地稅率課徵地價稅之優惠為真，何以無法援例辦理？原處分機關逕為訴願人不利之認定，即不無商榷之餘地。又本件房屋及坐落土地之錯置，如係非可歸責於訴願人之事由，且非訴願人可獨力為通盤之解決，則訴願人既於系爭房屋辦竣戶籍登記，且係實際居住自用，原處分機關逕予否准訴願人所有系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，是否符合實質課稅原則，亦有斟酌之必要。準此，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。

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 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

中華民國九十一年十二月二十三日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行