

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十九年期地價稅事件，不服原處分機關九十一年九月九日北市稽法乙字第九0六五五七四一00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

- 一、緣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，權利範圍計萬分之七五四），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○○之○○房屋及所占相對之土地（權利範圍為萬分之三九0，持分面積為八十五·二九平方公尺），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八九0二00一九00號書函，核准上開建物所占持分土地面積二四·七一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八九0二二二九三00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三十·四三平方公尺按自用住宅用地稅率，其餘五十四·八六平方公尺仍按一般用地稅率計課地價稅。
- 二、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九0六00二五000號函復。訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府以九十年十月十七日府訴字第九00七八四三一0一號訴願決定：「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。」嗣原處分機關以九十一年九月九日北市稽法乙字第九0六五五七四一00號復查決定：「維持原處分。」上開決定書於九十一年九月十八日送達，訴願人仍不服，於九十一年十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。」

公寓大廈管理條例第三條規定：「本條例用辭定義如下……。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。……」第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」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○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之○○房屋及所占相對之土地（權利範圍計萬分之三九〇，持分面積八十五·二九平方公尺）係供自用住宅使用，訴願人於八十九年十月二日向原處分機關內湖分處申請以自用住宅用地稅率課徵地價稅，該分處僅核准其中三〇·四三平方公尺。
- (二) 訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號持分土地（權利範圍計萬分之七五四），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，為便於識別各區分所有建物應分攤之基地應有部分，並避免買賣糾紛之發生，已依相關法令規定辦理分開登記在案。
- (三) 按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，上述六戶房屋之中建號六四六四及六四六五等二戶已於九十一年四月二十五日按分配登記結果出售予他人，原處分機關內湖分處亦按上述登記結果核課地價稅在案。有關土地持分分配如何，法無強制規定，應由其自行主張，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，原處分機關內湖分處引用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比例認定，惟本案既然分配事實確定，應依原處分機關八十六年十月六日北市稽財乙字第二八六二五號函釋第五點：「其他特殊情形之案件，依個案事實查明認定。」辦理，請求撤銷原處分。

三、卷查本件前經本府前揭訴願決定：「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。」理由略以：「……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。」嗣經原處分機關就本件訴願人於同一基地上

持有多戶房屋時，其申請自用住宅用地如何認定其面積之疑義，以九十年十一月二十八日北市稽財甲字第九〇六六一六六八〇〇號函層報本府財政局轉請財政部解釋，嗣經財政部以九十一年六月五日臺財稅字第〇九一〇四五三六〇六號函復本府財政局略以：「主旨：○○○君於所有同一基地上持有多戶房屋，其申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，如何認定其適用面積一案，准照貴局所擬意見，依本部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函辦理。……」是本件原處分機關重為復查決定，以系爭房屋所占相對之土地，與同一基地之同一建物之其他樓層面積相同之房屋所占相對之土地顯不相當之情形，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，就訴願人所有系爭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地價稅，洵屬有據。至訴願人主張系爭土地上房屋相對應基地已分開登記，本案分配事實已確定乙節。經查訴願人所有系爭房屋所占相對之土地，雖得自行分配並辦理登記，惟是否確供自用住宅使用，仍應由稅捐稽徵機關依職權認定，尚非僅依地政機關之登記資料為準，是訴願人前述主張，應屬誤解法令，尚難採據。從而，原處分機關內湖分處就有利於訴願人之比例核准系爭建物持分土地面積三十·四三平方公尺按自用住宅用地稅率，其餘五十四·八六平方公尺按一般用地稅率核課系爭八十九年期地價稅，及原處分機關九十一年九月九日北市稽法乙字第九〇六五五七四一〇〇號重核復查決定予以駁回，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

四、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 陳 敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉靜嫻  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 一 月 二 十 九 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）