

訴 願 人 ○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十一年地價稅事件，不服原處分機關九十二年七月二日北市稽法乙字第0九二六一四八0九00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

緣訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號（面積二、四五五平方公尺）及○○之○○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○○○路○○段○○號○○樓之○○、同路段○○號之○○及同路段○○號地下○○、○○樓等房屋），面積分別為二八·四平方公尺及九·〇五平方公尺（ $2,455 \times \left[\frac{1157}{100,000} \right] = 28.4$ ； $782 \times \left[\frac{1157}{100,000} \right] = 9.05$ ），經原處分機關大安分處核定其中十一·二六平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵地價稅，二十六·一九平方公尺則按一般用地稅率課徵地價稅，土地歸戶之萬華分處乃依法核定系爭土地應有部分九十一年地價稅計新臺幣（以下同）一五、八九六元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十二年七月二日北市稽法乙字第0九二六一四八0九00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於七月九日送達。訴願人仍表不服，於九十二年八月七日向本府提起訴願，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。」

財政部八十一年三月十一日臺財稅第八一〇七五七〇三五號函釋：「全部建物（含地下室）及土地均為同一人所有，其地下室或部分樓層出租或供營業使用，應按各層房屋（

含地下室) 實際使用情形所佔土地面積比例, 分別按自用住宅用地稅率及一般稅率計課土地增值稅。」

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: 「.....二、.....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。」

八十九年三月十四日臺財稅〇八九〇四五〇七七〇號函釋: 「.....五、會商結論: 同一樓層房屋供自用住宅使用, 其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者, 該房屋座落基地得依房屋實際使用比例計算土地所占土地面積, 分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅.....」

二、本件訴願理由略以:

- (一) 本件訴願人設籍系爭土地地上房屋即本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇, 且前經原處分機關核准全部依自用住宅用地稅率課徵地價稅, 有八十五年地價稅繳款書附卷可證; 原處分機關稱同路段〇〇之〇〇號房屋並無核准依自用住宅用地稅率課徵地價稅及供自用住宅使用, 再行爭議, 與事實不符, 且自相矛盾。
- (二) 地下〇〇、〇〇樓部分, 依市府八十九年六月二十九日府訴字第八九〇四二八三五〇一號訴願決定所載, 訴願人並無供堆置營業用紙箱倉庫使用, 並置有桌球臺乙張, 且該大樓管理委員會以八十八年十二月十六日函復: 「並無訂立分管契約」, 顯與原處分機關所審認之事實不符, 有違證據法則。三、卷查訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇及〇〇之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 ($2, 455 \times \left[\frac{1157}{100, 000} \right] = 28.4$; $782 \times \left[\frac{1157}{100, 000} \right] = 9.05$), 原經原處分機關大安分處核定其中十一·二六平方公尺按自用住宅用地稅率課徵地價稅, 其餘部分二十六·一九平方公尺則按一般用地稅率課徵地價稅, 土地歸戶之萬華分處乃依法核定訴願人所有系爭二筆應有部分土地九十一年地價稅計一五、八九六元。

- ## 四、復查 (一) 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冠綸國際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影本附卷可稽, 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元邦投資 (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房屋稅面積七十六·三平方公尺部分對照之土地面積按一般用地稅率課徵地價稅, 其餘七十六·三平方公尺部分對照之土地面積

則按自用住宅用地稅率課徵。(二)同路段○○號之○○房屋，房屋稅課稅面積二五·九平方公尺，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該房屋辦竣戶籍登記，此部分土地面積原處分機關大安分處乃核定按一般用地稅率課徵地價稅。(三)同路段○○號地下○○、○○樓房屋，房屋稅課稅面積四、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)，其中五個停車位係出租供停車使用，原處分機關大安分處乃將面積四三·四平方公尺部分對照之土地面積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對照之土地面積則按一般用地稅率課徵地價稅，此有原處分機關依車號資料查證之停車位資料影本附卷可稽。是以，訴願人雖主張系爭土地前經原處分機關核准全部依自用住宅用地稅率課徵地價稅在案，惟查系爭土地地上房屋自八十九年間起部分供營業使用，已如前述；另本府八十九年六月二十九日府訴字第八九〇四二八三五〇一號訴願決定係針對八十七年系爭土地之利用情形而言，與系爭土地九十一年之情況已有不同，訴願主張，顯有誤解，委難採憑。

五、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原應核定其中七·七五平方公尺及二·四七平方公尺，共一〇·二二平方公尺按自用住宅用地稅率課徵地價稅($28.4 \times [119.7 / 438.8] = 7.75$ ； $9.05 \times [119.7 / 438.8] = 2.47$)，其餘部分面積共二七·二三平方公尺($37.45 \times [319.1 / 438.8] = 27.23$)則應按一般用地稅率課徵地價稅，惟查土地歸戶之萬華分處誤將訴願人所有系爭二筆應有部分土地九十一年地價稅，分別以十一·二六平方公尺及二六·一九平方公尺按自用住宅用地稅率及一般用地稅率核定九十一年地價稅計一五、八九六元，然依行政院六十二年度判字第二九八號判例：「依行政救濟之法理，除原處分適用法律錯誤外，申請復查之結果，不得為更不利於行政救濟人之決定。」準此，原處分機關於復查決定決定續予維持原核定，揆諸首揭規定及判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、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 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 十 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)