

訴 願 人 ○○○
○○○
○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人等三人因九十二年地價稅事件，不服原處分機關九十三年二月二十七日北市稽法乙字第0九二六四一二八三00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

緣訴願人等三人所有本市松山區○○段○○小段○○地號（權利範圍各為七分之一）及○○地號（權利範圍各為七分之一、七分之一、十四萬分之一七五五0）等二筆土地（地上建物門牌為本市○○街○○號【基地為○○、○○地號】及○○街○○號【基地為○○地號】）面積分別為四十五平方公尺及二三五平方公尺，合計二八0平方公尺，經原處分機關松山分處分別核定其中一八·八四平方公尺、一八·八四平方公尺及一四·七三平方公尺按一般用地稅率課徵九十二年地價稅，其餘各為二一·一六平方公尺（○○地號部分面積均為一四·七三平方公尺）則按自用住宅用地稅率課徵九十二年地價稅，稅額分別為新臺幣（以下同）一二、四九三元與一二、四九三元及一0、二三三元。訴願人等三人不服，申請復查，經原處分機關以九十三年二月二十七日北市稽法乙字第0九二六四一二八三00號復查決定：「申請人○○○、○○○君所有坐落本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地，各更正為一八·六0平方公尺按自用住宅用地稅率核課，○○○君所有同上土地更正為一六·三三平方公尺按自用住宅用地稅率核課，其餘復查駁回。」上開決定書於九十三年三月十三日送達。訴願人等三人仍不服，於九十三年四月十二日向本府提起訴願，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。」第十四條規定：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」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。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人等三人共有本市松山區○○段○○小段○○、○○地號土地為本市○○街○○號房屋之自用住宅用地，上開房地為繼承渠等父親○○○之家產，目前該屋係供渠等之母居住，並無出租或營業使用，且辦竣戶籍登記，已符合土地稅法第九條自用住宅用地之規定。
- (二) 訴願人○○○、○○○及○○○等三人繼承分配之自用土地分別為前揭○○地號（持分面積各為六·四三平方公尺）及○○地號（持分面積分別為三三·五七平方公尺、三三·五七平方公尺及二九·四六平方公尺）土地，上開基地持分面積均屬本市○○街○○號房屋分配共有自用住宅用地。
- (三) 系爭○○地號土地上另有五層樓房（即本市○○街○○號）共五戶，每戶已完整各分配土地持分。查本宗土地為第三種商業區用地，建蔽率為百分之八十，並非復查決定所誤認之百分之六十；而訴願人等三人並無上開五層樓房之所有權，且該五戶房屋所有人既已分別分配土地持分在案，為何還要扣減訴願人等持有本市○○街○○號房屋之自用基地面積？是訴願人等三人係持有系爭○○地號全筆二三五平方公尺之共有權，並非其中一〇四·七七平方公尺之部分共有權。

三、卷查訴願人等三人與案外人共有本市松山區○○段○○小段○○地號

及○○地號等二筆土地（地上建物門牌為本市○○街○○號【基地為○○、○○地號】及○○街○○號【基地為○○地號】）面積分別為四十五平方公尺及二三五平方公尺。次按土地稅法第九條及同法施行細則第四條規定，所謂「自用住宅用地」係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；而該土地上之建築改良物亦屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。經查本市○○街○○號房屋係未辦保存登記之建物，為訴願人等三人及其他兄弟計七人共有，且有訴願人等三人之母○○○及訴願人○○○設籍於該址，該建物坐落基地即本市松山區○○段○○小段○○及○○（部分）地號持分土地，符合上開自用住宅用地之規定；惟本市○○街○○號○○至○○樓房屋所有權人分別為案外人○○○、○○○、○○○、○○○及○○○，縱有訴願人○○○、○○○設籍，亦與前開自用住宅用地之要件不符，此有本市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統列印資料、訴願人等三人之戶口名簿影本等附卷可稽，是訴願人等三人所有本市○○街○○號建物坐落基地，即系爭本市松山區○○段○○小段○○地號（部分）持分土地，自不得適用前揭土地稅法第九條及同法施行細則第四條按自用住宅用地稅率課徵地價稅之規定。準此，原處分機關審認系爭○○地號土地部分（○○街○○號建物部分基地）應按自用住宅用地稅率，部分（○○街○○號建物基地）應按一般用地稅率課徵地價稅，並於核算時僅就系爭○○地號土地扣除本市○○街○○號基地部分適用一般用地稅率計課地價稅，洵屬有據。訴願人質疑本市○○街○○號五戶房屋所有人既已分別分配土地持分在案，為何還要扣減訴願人等持有本市○○街○○號房屋之自用基地面積云云，顯係誤解，核不足採。

四、復查本市松山區○○段○○小段○○地號土地上有二棟建物，即本市○○街○○號（全部）及本市○○街○○號（部分），有關訴願人等三人所有系爭○○地號持分土地之地價稅，自應依上開二建物所占土地面積比例核定按一般用地稅率及自用住宅用地稅率分別課徵，業如前述。本件據卷附本市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統列印資料及本府工務局核發之六六使字第 xxxx 號使用執照存根影本所載，系爭○○地號土地總面積為二三五平方公尺，而本市○○街○○號建物一樓面積為五二·五平方公尺，建蔽率為百分之六十（ $52.5/60\% = 87.5$ ），尚非如訴願理由主張該屋位於第三種商業區用地，建蔽率應

以百分之八十之通案認定方式計算；又依原處分機關派員於九十三年二月十日至現場會勘確認該建物騎樓面積為一七·二七平方公尺，並據以核算本市○○街○○號建物占系爭○○地號土地面積部分應為一〇四·七七平方公尺（ $87.5+17.27=104.77$ ），則系爭○○地號土地供本市○○街○○號建物使用之面積應為一三〇·二三平方公尺（ $235-104.77=130.23$ ）依前段所述即屬適用自用住宅用地稅率部分。另查訴願人○○○、○○○及○○○等三人所有系爭○○地號土地，權利範圍分別為七分之一、七分之一及十四萬分之一七五五〇，是其中供自用住宅使用之持分土地面積分別為一八·六平方公尺、一八·六平方公尺（ $130.23 \times 1/7=18.60$ ）及一六·三三平方公尺（ $130.23 \times 17550/140000=16.33$ ）。從而，本案關於訴願人等三人所有本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地，業經原處分機關松山分處核定按自用住宅稅率課徵九十二年地價稅；關於本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地，復經原處分機關以九十三年二月二十七日北市稽法乙字第〇九二六四一二八三〇〇號復查決定更正訴願人○○○、○○○部分，其中各為一八·六〇平方公尺按自用住宅用地稅率，訴願人○○○部分，其中一六·三三平方公尺按自用住宅用地稅率，其餘土地持分面積則按一般用地稅率分別課徵九十二年地價稅，揆諸首揭規定，並無不合，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 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 三 年 五 月 二 十 六 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）