

臺北市政府 93.07.02. 府訴字第0九三一四二五五九00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○○
○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人等二人因補徵九十年至九十二年地價稅事件，不服原處分機關九十三年三月二十五日北市稽法甲字第0九三六0二五三三00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

緣訴願人等二人所有本市文山區○○段○○小段○○、○○之○○、○○、○○之○○地號土地（地上房屋門牌：臺北市文山區○○○路○○段○○巷○○號）原經原處分機關文山分處分別以九十年七月十日北市稽文山乙字第九0六一0三一三00號、九十年七月十八日北市稽文山乙字第九0六一一0六五00號函核准自九十年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處查出系爭土地之地上建物係屬未辦保存登記之建物，訴願人○○○僅係使用人，核與自用住宅用地要件不符，乃以九十三年一月九日北市稽文山甲字第0九三九000五四00號函，向訴願人等二人補徵九十年至九十二年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅。訴願人等二人不服，申請復查，經原處分機關以九十三年三月二十五日北市稽法甲字第0九三六0二五三三00號復查決定：「原處分關於補徵本市○○段○○小段○○及○○之○○地號土地九十年至九十二年差額地價稅，更正為補徵按自用住宅用地稅率與公共設施保留地稅率之差額地價稅，其餘復查駁回。」訴願人等二人仍不服，於九十三年四月十六日向本府提起訴願，六月二十八日補充訴願理由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。」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。」稅捐稽徵法第二十一條第一項第二款、第二項規定：

「稅捐之核課期間，依左列規定．．．．．二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰．．．．．」第三十八條第三項規定：「經依復查、訴願或行政訴訟程序終結決定或判決，應補繳稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書，或行政法院判決書正本後十日內，填發補繳稅款繳納通知書，通知納稅義務人繳納，並自該項補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按補繳稅額，依原應繳納稅款期間屆滿之日郵政儲金匯業局之一年期定期存款利率，按日加計利息，一併徵收。

」

財政部七十五年一月二十五日臺財稅字第七五二〇七九五號函釋：「土地所有權人出售土地，其地上建物所有權已非土地所有權人本人或其配偶、直系親屬所有者，應無按自用住宅用地稅率計課土地增值稅之適用。惟查土地、建物之出售，或有未同時申報移轉，為求稽徵步調一致，有關土地所有權人出售自用住宅用地時，其地上建物所有權人之認定，請依下列原則辦理：（一）土地移轉現值係如期申報者，應以訂立買賣契約日建物登記簿所載房屋之所有權人為準。未辦理建物所有權登記者，則以房屋稅籍資料登載之納稅義務人為準。（二）土地移轉現值係逾期申報者，為防止倒填立契日期，應以土地移轉現值申報日前項資料登載之所有權人或納稅義務人為準。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）九十二年十二月五日文山分處核發○○○路○○段○○巷○○號房屋現值證明書記載納稅人為使用人○○○，納稅義務人統一編號為○○○的身分證字號，是依財政部七十五年一月二十五日臺財稅字第七五二〇七九五號函釋意旨，本系爭土地符合自用住宅用地要件。
- （二）訴願人系爭土地上原有門牌號碼為○○○路○○段○○巷○○號、○○號及○○號三棟平房，於七十年間因年久失修，颱風來時倒塌拆除，稅捐人員未察，只將十七號和十九號的房屋稅籍註銷，而未將系爭房屋十五號的房屋稅籍註銷，致十五號房屋稅籍上記載面積七十四點四平方公尺和九十年時建物測量成果圖所示一百六十七平方公尺不符，房屋稅籍上記載的高度和現有房屋高度亦不符，現有

房屋樑柱為鐵桁架結構鋁皮屋頂與原房屋結構也不同，而系爭房屋之房屋稅籍原登記人○○○已死亡，繼承人○○○並未辦繼承，房屋稅籍所記載的房屋也已不存在，懇請原處分機關註銷系爭房屋之稅籍，並以切結書方式，依房屋稅條例第七條規定申報房屋稅籍，以補正訴願人係使用人的爭議，進而撤銷補徵訴願人差額地價稅的處分。該分處九十年如果沒有核准適用自用住宅用地稅率，訴願人可拆除地上未辦保存登記之建物，新建一有權狀之建物，亦可適用自用住宅用地稅率，或請房屋稅籍原登記人出面辦理相關手續亦可解決該問題，該分處二年半後發現原核發公文有問題，不處分原承辦人之疏失，協助訴願人解決問題，卻以發文補稅掩飾其過失，造成無辜訴願人時間、金錢和精神上的重大損失。復查時，訴願人告知原處分機關○○段○○小段○○、○○之○○地號土地為公共設施保留地，雖原處分機關為復查決定時已更正此錯誤，卻於核發新稅單上處罰行政救濟利息，此復查決定豈非欺人太甚。

三、經查自用住宅用地，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，為土地稅法第九條所明定；又查土地所有權人出售自用住宅用地時，其地上建物所有權人之認定，未辦理建物所有權登記者，則以房屋稅籍資料登載之納稅義務人為準，為首揭財政部七十五年一月二十五日臺財稅字第七五二〇七九五號函釋在案。卷查系爭土地分別為訴願人等二人持分所有，訴願人於九十年七月間向原處分機關文山分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，案經該分處分別以九十年七月十日北市稽文山乙字第九〇六一〇三一三〇〇號及九十年七月十八日北市稽文山乙字第九〇六一〇六五〇〇號函准自九十年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣該分處發現系爭土地之地上建物係屬未辦保存登記之建物，並無建物所有權狀，原房屋稅籍資料登載納稅義務人為案外人○○○，繼承人為○○○，訴願人○○○係該分處於九十年七月進行房屋稅籍普查時查得之使用人，有房屋稅籍卡影本附卷可稽，因無其他事證足資認定訴願人○○○為系爭房屋之所有權人，該分處乃核認系爭土地應無自用住宅用地稅率之適用，乃依稅捐稽徵法第二十一條第二項規定向訴願人等二人補徵系爭土地九十年至九十二年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅。

四、至訴願主張房屋現值證明書雖記載納稅人○○○為使用人，惟納稅義

務人統一編號為○○○的身分證字號，是以○○○既為納稅義務人，本系爭土地自合於自用住宅用地要件云云，經查原處分機關之「房屋現值證明書」係定稿式書證，系爭房屋現值證明書記載納稅人姓名為「使用人」○○○，則該證明書上之納稅義務人統一編號即依○○○之身分證統一編號填寫，是訴願人主○○○○之身分證字號既列於「納稅義務人統一編號」項下，即表示其為系爭地上建物之所有權人，顯有誤解。至原處分機關為復查決定後，重新填發之稅款繳納通知書，除向訴願人等二人補徵應納稅款外，並依法定利率加計利息一併徵收，係依稅捐稽徵法第三十八條第三項之規定，並非如訴願人所言該行政救濟利息係處罰性質，訴願人所言容有誤解。另訴願主張文山分處若九十年未核准系爭土地適用自用住宅用地稅率，其自可拆除系爭建物，重新建築一有所有權狀之建物或請房屋稅籍原登記所有人出面辦理相關手續乙節，與本案應依何種稅率課徵土地稅係屬二事；又關於訴願人指稱系爭房屋面積有誤乙節，與本案訴願標的無關，訴願主張亦有誤解。

五、次查訴願人告知系爭本市文山區○○段○○小段○○、○○之○○地號土地為公共設施保留地乙節，案經原處分機關查證屬實，原處分機關為復查決定時，已依職權更正系爭○○段○○小段○○、○○之○○地號土地應按自用住宅用地稅率與公共設施保留地稅率之差額地價稅，至於同段○○小段○○、○○之○○地號土地則維持原處分。從而，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，復查決定並無不合，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

(公出)

委員 陳 敏

委員 薛明玲

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 三 年 七 月 二 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 ）