

訴願人 臺北市○○農會

代表人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關九十三年三月十一日北市稽法甲字第0九二六二三三八五00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、緣訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○、○○地號二筆土地（地上房屋門牌：臺北市松山區○○路○○段○○號），因系爭土地上房屋一至三樓有部分使用為倉庫，二樓有部分使用為會議室，前經訴願人申請就系爭土地上房屋二樓會議室部分減徵地價稅，並經原處分機關松山分處以九十一年七月二日北市稽松山乙字第0九一六一九一七五00號函復系爭○○段○○小段○○地號土地原准六十二·三八平方公尺，本次連同會議室部分合計准系爭土地面積一二九·0八平方公尺減半徵收地價稅在案。嗣該分處查得系爭○○地號土地面積僅有四五·四四平方公尺符合減徵地價稅要件，系爭○○地號土地因非建築基地，核與土地稅減免規則第八條第一項第十一款規定之要件不符，乃以九十二年五月九日北市稽松山乙字第0九二六0四一一五00號函通知訴願人略以：「主旨：有關貴會申請○○路○○段○○號建物倉庫、會議室減免地價稅、房屋稅面積准予更正乙案，……說明……三、綜上資料及依貴會所提供之數據，計算出其實際所占○○段○○小段○○地號之面積為四五·四四平方公尺，本分處九十一年七月二日北市稽松山乙字第0九一六一九一七五00號函原核准一二九·0八平方公尺地價稅減半徵收（誤繕為一二九·八平方公尺）應予更正為四五·四四平方公尺地價稅減半徵收，另○○段○○小段○○地號因非建築基地號依法不予減免，並補徵上述二筆土地九十一年差額地價稅。……」

二、訴願人不服，向原處分機關申請復查，經原處分機關以九十三年三月

十一日北市稽法甲字第0九二六二三三八五00號復查決定：「原核定補徵稅額中有關○○段○○小段○○地號及○○地號土地面積四八·三九平方公尺及0·一六平方公尺准予各減徵百分之五十。」該復查決定書於九十三年三月十九日送達。訴願人猶表不服，於九十三年四月十九日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查本件提起訴願日期（九十三年四月十九日）距該復查決定書送達日期（九十三年三月十九日）已逾三十日，惟其訴願期間末日（九十三年四月十八日）為星期日，以次日代之，是並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按土地稅法第十四條規定：「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。」

土地稅減免規則第八條第一項第十一款規定：「私有土地減免地價稅或田賦之標準如左……十一、各級農會、漁會之辦公廳及其集貨場、依法辦竣農倉登記之倉庫或漁會附屬之冷凍魚貨倉庫用地，減徵百分之五十。」

財政部七十九年七月二日臺財稅第七九0一七八九八一號函釋：「出售自用住宅用地，其地上建物實際層數與所有權狀不符，且增建部分未能提出建物勘測成果表者，應按權狀所載層數及各層實際使用情形所占土地面積比例分別適用優惠稅率及一般稅率計課土地增值稅。說明：二、……本案地上建物實際層數與權狀不符，其增建部分既因違建而依法不予辦理勘測，致無法取得建物勘測成果表，自應以權狀為準，並按權狀所載各層房屋實際使用情形所占土地面積比例分別適用優惠稅率及一般稅率計課土地增值稅。」

九十年三月十六日臺財稅字第0九00四六0一五八號函釋：「主旨：有關供公共通行之騎樓走廊地，申請依土地稅減免規則第十條規定減徵地價稅，其騎樓走廊地上建築改良物層數之認定，以建築改良物所有權狀之記載為準，其未記載於所有權狀之增建樓層部分，如能提出建物勘測成果表者，應合併計入層數……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人所有門牌號碼臺北市松山區○○路○○段○○號房屋後之農倉係日據時期即已興建完成之農倉，並於四十六年十月間取得農倉登記在案，而房屋稅條例及土地登記規則均係於臺灣

光復後始於臺灣地區施行。又依修正前之房屋稅條例及土地稅減免規則規定，該農倉均係免稅，故原處分機關松山分處當然無該農倉之稅籍資料，且該農倉依興建時之法律並無申請建物權狀之必要，而臺北市建築管理規定亦係在六十三年才公布施行，致使訴願人無法提出該農倉之建物所有權狀，故該農倉並非違章建築。又因該農倉年久失修及訴願人場地不敷使用，遂於七十年代將該農倉做內部修繕，並將二樓夾層做為會議室兼推廣教室使用，此修繕增建部分當時並無申請變更建物權狀登記之必要，致使訴願人無法提出建物勘測成果表。而原處分機關既依系爭建物之實際使用情形予以課稅，卻未依實際情形予以減免地價稅及房屋稅，顯有雙重標準令人無法苟同。系爭農倉經整建後確實做為農倉及會議室（兼推廣教室）等社會公益之用，請求原處分機關依系爭建物實際使用情形核稅。

四、卷查訴願人所有本市松山區○○路○○段○○號房屋分別為本市松山區○○段○○小段○○、○○等 xxx 建號， xxx 建號（松山區○○段○○小段○○、○○、○○地號）登記樓層為二層，面積為三三〇·九四平方公尺； xxx 建號（松山區○○段○○小段○○、○○地號）登記樓層為一層，面積為一八八·九八平方公尺，此有地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統畫面影本附卷可稽。因訴願人向原處分機關松山分處申請依首揭土地稅減免規則第八條第一項第十一款規定減徵地價稅之系爭農倉及會議室部分房屋屬於前開九七一建號，查該建號之登記樓層為一層，且訴願人未能就增建部分提出建物勘測成果表，依首揭財政部七十九年七月二日臺財稅第七九〇一七八九八一號及九十年三月十六日臺財稅字第〇九〇〇四六〇一五八號函釋意旨，自應以所有權狀之記載為準；易言之，系爭房屋二、三樓部分所占面積不予核算，僅就一樓使用為農倉部分核定地價稅之減徵。是原處分機關松山分處以系爭○○地號土地面積為四五·四四平方公尺依首揭土地稅減免規則第八條第一項第十一款規定減徵百分之五十地價稅。

五、至訴願人主張原處分機關依建物實際使用情形課稅，卻不能依其實際使用情形減免稅捐，顯有雙重標準乙節。經查訴願人就系爭房屋亦曾向原處分機關松山分處申請減徵房屋稅，該分處並以九十二年七月三十一日北市稽松山乙字第〇九二六〇七三六四〇〇號函就倉庫部分以符合房屋稅條例第十五條第二項第三款規定准予減免，就會議室部分則因與前開房屋稅條例規定不符予以否准在案。惟房屋稅係以固定於

土地上之所有建築物為課稅對象，與該建築物是否業經登記無關；而就土地稅是否減免或適用特別稅率之計算，應視其實際使用情形所占土地面積比例，至如何認定實際使用面積，依據首揭財政部函釋意旨，應取得建物勘測成果表，否則即應依所有權狀所載面積為準。此乃稅制規範之不同，非屬雙重標準，訴願人所訴，對法令顯有誤解。又原處分機關於復查決定時再重核計算減免面積並查證系爭○○及○○地號土地，重測前皆為本市松山段四二二之五地號，是系爭○○地號土地應屬 xxx 建號之建築基地。從而，原處分機關以系爭二筆土地面積分別為四八·三九平方公尺及 0·一六平方公尺部分准予減徵百分之五十，並補徵系爭二筆土地九十一年差額地價稅之復查決定，揆諸首揭規定及函釋意旨，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

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 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 七 月 十 四 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)