

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關中正分處九十三年七月六日北市稽中正甲字第0九三六0六六0四00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地（應有部分三分之一，與案外人○○、○○○共有），課稅面積計十九平方公尺，訴願人於九十三年七月五日填具地價稅自用住宅用地申請書向原處分機關中正分處申請按自用住宅用地稅率核課九十三年地價稅，經該分處查得系爭土地地上房屋（門牌：臺北市中正區○○路○○之○○號，共二層，由訴願人及案外人○○○、○○○權利範圍各三分之一）一樓部分，分別於七十三年五月一日及九十二年十月二十四日起有○○有限公司（以下簡稱○○公司）及○○有限公司（以下簡稱○○公司）設籍營業登記，乃以九十三年七月六日北市稽中正甲字第0九三六0六六0四00號函准予系爭土地計十四·七五平方公尺面積之土地自九十三年起按自用住宅用地稅率核課地價稅，其餘部分面積土地（計四·二五平方公尺）按一般用地稅率核課地價稅。訴願人不服，於九十三年八月四日向原處分機關申請復查，經原處分機關以九十三年九月二十七日北市稽法乙字第0九三六二二五三八00號函移請本府按訴願程序辦理，並檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，仍應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。
- 二、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。……」第十七條第一項規定：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千之二計徵：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。」第四十一條規定：「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。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」

訴願法第八十一條第一項規定：「訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，逕為變更之決定或發回原行政處分機關另為處分。但於訴願人表示不服之範圍內，不得為更不利益之變更或處分。」

三、本件訴願理由略以：

系爭土地上房屋一樓部分由○○○租賃給○○公司及○○公司，○○樓部分仍為自用住宅使用，亦即該房屋尚有二分之一作為自用住宅使用，而依據○○○及○○○之地價稅均按一般用地稅率課徵，顯然已超過二分之一之範圍，而系爭土地訴願人所有部分僅佔三分之一，即使全部採取自用住宅用地稅率，對國庫而言並未短收。如果按原處分機關中正分處核定計算方式，顯然已有重複課稅之嫌，且訴願人之綜合所得稅並未課徵房屋租賃所得，原處分機關中正分處核定課稅已自相矛盾。

四、卷查訴願人於九十三年七月五日向原處分機關中正分處申請系爭土地應改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，案經該分處查核後發現系爭土地地上房屋（門牌：本市中正區○○路○○之○○號）共二層樓，其中一樓二分之一面積部分設有○○公司及○○公司，訴願人所有系爭土地課稅面積中計四·二五平方公尺（系爭土地地上房屋共二層樓【權狀記載】，其中一樓二分之一面積部分設有○○公司及○○公司，系爭土地應課稅面積為十九平方公尺，核計共四分之一部分面積計四·七五平方公尺應按一般用地稅率核課地價稅，原處分機關中正分處誤計為四·二五平方公尺，據原處分機關答辯書表示本件原處分誤植為四·二五平方公尺，依訴願法第八十一條第一項但書規定，為免對訴願人作更不利益之處分，仍維持原核定即系爭土地課稅面積十四·七五平方公尺部分按自用住宅用地稅率，四·二五平方公尺部分按一般用地稅率核課地價稅）部分不符合自用住宅用地規定，此有原處分機關九十三年七月五日及七月六日列印之訴願人全戶戶政連線戶籍資料、運用房屋稅稅號查詢營業稅資料作業及房屋稅主檔現值查詢等影本附卷可稽。

五、按住宅用地之課徵地價稅而可適用優惠稅率者，應以自用者為限，而「自用」之積極要件為土地所有權人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，其消極要件則為不出租或不供營業之用。故土地所有權人或其配偶、直系親屬是否於該地上房屋辦竣戶籍登記及該房屋有無出租或供營業使用即係認定該土地是否為自用住宅用地之要件，此觀諸前揭土地稅法第九條規定甚明。查訴願人雖已於系爭土地地上房屋辦竣戶籍登記，惟該房屋一樓部分設有○○公司及○○公司，訴願人亦不否認，則原處分機關中正分處核定系爭土地四·二五平方公尺部分按一般用地稅率核課地價稅，自屬有據。

六、至訴願理由主張系爭土地地上房屋二樓部分仍為自用住宅使用，亦即該房屋尚有二分之一作為自用住宅使用，而依據系爭土地其他共有人○○○及○○○之地價稅均按一般稅率課徵，顯然已超過二分之一之範圍，而系爭土地訴願人所有部分僅佔三分之一，即使全部採取自用住宅稅率，對國庫而言並未短收乙節。查系爭土地面積共計五十七平方公

尺，由訴願人與案外人○○○、○○○共有，訴願人之應有部分為三分之一，其上房屋亦為訴願人與案外人○○○、○○○共有，權利範圍各三分之一。又系爭土地訴願人所有之課稅面積為十九平方公尺，而系爭土地為其地上房屋之基地，其地上房屋之使用情形即對應於系爭土地之全部面積，亦即如系爭土地所有權人依前揭土地稅法第九條規定辦竣戶籍登記時，系爭土地中即有四分之三部分面積屬自用住宅用地，四分之一部分面積屬一般用地，就訴願人與案外人○○○及○○○而言，其應有部分之課稅面積亦應按此比例計算，尚無法區隔何人之應有部分為自用住宅用地，何人之應有部分為一般用地，蓋如本案案外人○○○及○○○亦於該房屋辦竣戶籍登記，則其各自應有部分課稅面積中即有四分之三部分得按自用住宅用地稅率核課地價稅，訴願人主張該二人所有部分土地均按一般用地稅率核課地價稅，已超越系爭土地地上房屋非住家用地所佔比例等語顯有誤解，不足採據。從而，原處分機關中正分處以本件處分核准訴願人所有系爭土地十四·七五平方公尺部分面積，自九十三年起按自用住宅稅率，四·二五平方公尺部分面積按一般用地稅率核課地價稅，仍應予維持。

七、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 三 年 十 二 月 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)