

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，不服原處分機關九十三年七月一日北市稽法乙字第0九三六一五三三二00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

緣訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市北投區○○街○○段○○號○○樓），原經原處分機關北投分處按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣經該分處查得系爭土地上之房屋，自八十四年十一月二十日起至九十年十一月十九日止有出租情事，與土地稅法第九條規定自用住宅用地之要件不符，該分處乃以九十三年四月二十六日北市稽北投甲字第0九三九0一一七六00號函通知訴願人應自八十五年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵其八十八年至九十二年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅共計新臺幣（以下同）四二、四四0元。訴願人對九十一年及九十二年補徵地價稅不服，申請復查，經原處分機關以九十三年七月一日北市稽法乙字第0九三六一五三三二00號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍表不服，於九十三年七月二十六日經由原處分機關向本府提起訴願，八月十九日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本件訴願人於九十三年七月二十六日以書面向原處分機關申請再復查，經原處分機關以九十三年七月二十八日北市稽法乙字第0九三六二一六四三00號函移請本府訴願審議委員會按訴願程序辦理，案經本府訴願審議委員會以九十三年七月三十日北市訴午字第0九三三0六二七八一0號函請訴願人釋明。嗣訴願人以九十三年八月十九日訴願書表示不服原處分機關九十三年八月六日北市稽法乙字第0九三九0四一一二00號函，惟查原處分機關上開函係針對其九十三年七月一日北市稽法乙字第0九三六一五三三二00號復查決定所為之訴願答辯書，是究訴願人之真意，應係對原處分機關九十三年七月一日北市稽法乙字第0九三六一五三三二00號復查決定表示不服，合先敘明。二、按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；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第二十二條第四款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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。」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。」

財政部八十年五月二十五日臺財稅第八〇一二四七三五〇函釋：「主旨：依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，應如何恢復一般用地稅率課徵地價稅一案，請依說明二會商結論辦理。說明……二、本案經邀集有關機關會商獲致結論如下：『（一）依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征地價稅。……』」

九十三年六月十四日臺財稅字第〇九三〇四五二五九三號函釋：「主旨：有關原經核准依自用住宅用地稅率計徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其後註銷營業或出租終止，再供自住使用，而未重新提出申請者，應如何適用自用住宅用地稅率課徵地價稅一案……說明……二、依土地稅法第四十一條規定……原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依上開規定重新提出申請。」三、本件訴願及補充理由略以：

訴願人所有之系爭房屋自八十四年十一月二十日起至九十年十一

月十九日止出租，該租賃契約公證書是法院簽證的，絕對屬實，故系爭房屋於九十一年及九十二年已無出租情況。市民不能了解複雜的法律規定，理應於終止出租時即恢復原有之稅率。

四、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。卷查訴願人所有本市北投區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地（地

上房屋門牌：本市北投區○○街○○段○○號○○樓），原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關北投分處查明系爭土地上房屋自八十四年十一月二十日起年至九十年十一月十九日止出租予他人使用，不符合自用住宅用地之要件，應改依一般用地稅率課徵地價稅，此有訴願人全戶戶籍資料連線查詢、九十三年三月一日列印之管制檔為二稅種但有租賃資料（公證）清單及臺灣士林地方法院公證處（德）八十四度公字第一六七一〇號公證書公證之房屋租賃契約影本等資料附卷可稽。是該分處乃依法核定補徵系爭土地八十八年至九十二年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅共計四二、四四〇元，自屬有據。

五、至訴願理由主張系爭房屋於九十一年及九十二年已無出租情況，理應終止出租時即恢復原有之稅率乙節。按土地稅法第九條規定，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事實，乃係認定該土地是否為自用住宅用地要件，業說明如前。準此，土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，因故遷出戶籍或有出租或供營業用之事實，即與土地稅法第九條規定不符，應改按一般用地稅率課徵地價稅。又依前揭土地稅法第四十一條第二項規定，訴願人如出租系爭土地上房屋導致適用特別稅率之原因、事實消滅時，即負有應向主管稅捐稽徵機關申報，俾使稅捐稽徵機關得據以正確核課系爭稅捐之協力義務。次按前揭財政部九十三年六月十四日臺財稅字第〇九三〇四五二五九三號函釋意旨，原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依前揭土地稅法第四十一條規定重新提出申請。查本件訴願人將系爭房屋出租予他人使用時並未依前揭土地稅法第四十一條第二項規定向主管稽徵機關申報，其未履行法定協力義務在先，雖系爭房屋之租賃契約於九十年十一月十九日即已終止，惟依上開財政部函釋之意旨，訴願人如認系爭土地應回復適用自用住宅用地稅率，仍應依前揭土地稅法第四十一條第一項規定，於每年（期）地價稅開徵四十日前重行提出申請，無法因該租約已終止而自動回復系爭土地原適用之自用住宅用地稅率。是訴願理由，尚不足採。從而，原處分機關北投分處核定補徵系爭土地八十八年至九十二年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅計四二、四四〇元，及原處分機關復查決定予以駁回，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 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)