

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅及地價稅事件，不服原處分機關九十三年八月十二日北市稽法甲字第0九三九0四二六三00號及九十三年九月二十二日北市稽法甲字第0九三六二0四四00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○○及○○地號持分土地，原經原處分機關松山分處核定按自用住宅用地稅率核課地價稅，嗣原處分機關松山分處查得系爭土地地上房屋（門牌號碼：本市松山區○○○路○○巷○○號○○四樓）自八十四年七月八日起供○○有限公司營業使用，適用特別稅率原因消滅，遂以九十三年四月十二日北市稽松山甲字第0九三九00七四三00號函通知訴願人，核定系爭土地自八十五年起應部分按一般用地稅率課稅（系爭五八地號土地原核定適用特別稅率為二〇・七五平方公尺，其中六・九二平方公尺應改按一般用地稅率課稅；系爭五九地號土地原核定適用特別稅率為一七・二九平方公尺，其中五・七六平方公尺應改按一般用地稅率課稅），並補徵八十八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。訴願人於九十三年五月二十五日以申請書向原處分機關松山分處表示不服，並以系爭房屋供營業使用之課稅面積有誤為由，申請更正。
- 二、原處分機關松山分處經實際查核後，以九十三年六月三日北市稽松山乙字第0九三六0四九三二00號函重申補徵系爭土地八十八年至九十二年差額地價稅之意旨，隨函檢附八十八年至九十二年地價稅差額繳款書；並核定系爭房屋面積二〇・六平方公尺按營業用稅率、餘一〇八平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅（原核定面積三十・七平方公尺按營業用稅率，餘六一・四平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅），且自九十三年四月起按實際使用情形課徵房屋稅。訴願人仍不服，於九十三年六月十八日再次申請更正適用特別稅率之課稅面積。原處分機關松山分處復以九十三年六月二十一日北市稽松山乙字第0九三六0五八五一00號函否准訴願人申請更正系爭房屋適用特別稅率之課稅面積及稅額；及以九十三年六月二十四日北市稽松山甲字第0九三六0五八五二00號函否准訴願人申請更正補徵系爭土地八十八年至九十二年地價稅差額。訴願人不服，於九十三年七月十三日就系爭房屋稅部分分別申請復查及申請更正系爭房屋八十八年至九十二年

供營業使用之房屋稅課稅面積，案經原處分機關松山分處以九十三年七月二十六日北市稽松山乙字第0九三六0七0六七00號函否准訴願人申請更正八十八年至九十二年之房屋稅核定稅額，並就訴願人不服九十三年核定之房屋稅課稅面積部分，以九十三年八月十二日北市稽法甲字第0九三九0四二六三00號復查決定：「復查駁回。」訴願人猶表不服，於九十三年八月十六日經由原處分機關向本府提起訴願。嗣訴願人於九月二日補充訴願理由，並就原處分機關松山分處補徵八十八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部分再次申請復查，原處分機關就此部分以九十三年九月二十二日北市稽法甲字第0九三六二0四四000號復查決定：「復查駁回。」訴願人猶表不服，於九十三年十月五日向本府提起訴願，並分別據原處分機關檢卷答辯到府，爰予併案審理。

#### 理 由

- 一、按稅捐稽徵法第二十一條第一項第二款及第二項規定：「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……」

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。」第十五條規定：「地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」第十六條第一項規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；……。」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。……。」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。」

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。」房屋稅條例第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。二、非住家用房屋

，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」第七條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第四條第一項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼稚園、托兒所、兒童托育中心、補習班、人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」第六條規定：「房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下.....三、使用情形有變更者，以實際變更使用之日為申報起算日。.....」第九條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」

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徵地價稅。.....』」

## 二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人所有之系爭房屋係作為住家使用，雖借訴願人之子登記為〇〇有限公司所在地，但所使用之面積僅為客廳角落之一張辦公桌，佔總面積不到二十分之一，且因經濟不景氣，幾無營業行為，請體恤訴願人，按實際使用狀況客觀課稅。
- （二）訴願人從未欠繳地價稅，且訴願人也不知有營業用地價稅，公司設立至今，原處分機關從未來信告知，承辦人員明顯失職，相關執法人員在實施相關法令時應加以宣導，並實際查核，避免影響訴願人權益。

三、卷查訴願人所有本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇及〇〇地號持分土地，原經原處分機關松山分處核定按自用住宅用地稅率核課地價稅，嗣原處分機關松山分處查得系爭土地上房屋（門牌號碼：本市松山區〇〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓）自八十四年七月八日起供〇〇有限公司營業使用，適用特別稅率原因消滅，應部分按一般用地稅率課稅，有〇

○有限公司營業稅籍資料附卷可稽；又系爭土地地上房屋（門牌號碼：本市松山區○○路○○巷○○號○○樓）因自八十四年七月八日起供○○有限公司營業使用，原經原處分機關松山分處核定面積三十·七平方公尺按營業用稅率、餘六一·四平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅，嗣原處分機關松山分處依訴願人申請實際查核後，重新核定系爭房屋面積二〇·六平方公尺供營業使用、餘一〇八平方公尺供住家使用。是原處分機關松山分處依法通知訴願人，核定系爭○○地號土地自八十五年起應部分按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵八十八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；及依首揭房屋稅條例第五條第三款規定核定系爭房屋面積二〇·六平方公尺按營業用稅率、餘一〇八平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅，並自九十三年四月起按實際使用情形課徵房屋稅，洵屬有據。至訴願人主張既然系爭房屋營業面積不到二十分之一，原處分機關松山分處應更正八十八年至九十二年之房屋稅核定稅額部分，因訴願人係九十三年五月二十五日始向原處分機關松山分處申請更正系爭房屋供營業使用之課稅面積，依前揭房屋稅條例第七條及本市房屋稅徵收自治條例第六條規定，應自申請後變更適用稅率，自不得追溯適用。

四、另訴願人主張系爭房屋供○○有限公司使用之面積僅佔總面積不到二十分之一，且幾無營業行為乙節，查本市房屋稅徵收自治條例第四條第一項第三款規定，房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅，但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。系爭房屋自八十四年七月八日起即設有○○有限公司供營業使用，此有前揭○○有限公司營業稅籍資料附卷可稽，亦為訴願人所不否認，依前揭自治條例規定，其非住家用之課稅面積不得少於全部面積六分之一，系爭房屋總面積為一二八·六平方公尺，有卷附房屋稅主檔現查詢可稽，若以最低應課稅面積為六分之一計算，應為二一·四平方公尺，本件原處分機關松山分處核定系爭房屋面積二〇·六平方公尺按營業用稅率課徵，顯低於法定非住家用最低應課稅面積，雖不無疑義，然依訴願法第八十一條第一項但書：「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。」規定，自不得更為不利益變更。

五、關於訴願人主張其不知有營業用地價稅，公司設立至今，原處分機關從未來信告知，相關執法人員在實施相關法令時應加以宣導，實際查核乙節，查依土地稅法第四十一條規定，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；又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；次依房屋稅條例第五條第一項第三款規定，納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。準此，訴願人將系爭房屋部分供他人營業使用，或主張供營業使用之面積有所變更者，皆有依上述規定向主

管機關申報及申請之協力義務，故訴願人前開主張，顯係誤解法令，委難採憑。從而，原處分機關松山分處核定系爭土地自八十八年起部分改按一般用地稅率課徵地價稅，並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；及核定系爭房屋面積二〇·六平方公尺按營業用稅率、餘一〇八平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅，並自九十三年四月起按實際使用情形課徵房屋稅，及原處分機關復查決定分別予以駁回，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 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 十 二 月 二 十 三 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)