

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵八十八年至九十一年地價稅事件，不服原處分機關九十三年八月十七日北市稽法乙字第0九三六一七九五五00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、緣訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市中正區○○路○○段○○號○○、○○樓），經原處分機關中正分處查得前開○○樓房屋，自八十七年十月十五日起設有○○有限公司，核與土地稅法第九條自用住宅用地之規定不符，乃以九十二年九月十二日北市稽中正甲字第0九二九0一八五二00號函通知訴願人，核定系爭土地十八·四平方公尺部分應自八十八年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵八十八年至九十一年差額地價稅。訴願人於九十二年九月十九日先行向原處分機關中正分處提出系爭土地地價稅自用住宅用地申請書，並另於同年九月二十五日向本府提起訴願，經原處分機關審認訴願人係對於稅額不服，乃依稅捐稽徵法第三十五條規定改依復查程序辦理。嗣原處分機關以九十三年二月十日北市稽法乙字第0九二六三二六一四00號復查決定：「申請人所有本市○○路○○段○○號○○樓房屋所占坐落本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，三分之一持分面積改按自用住宅用地稅率核課，其餘三分之二面積維持按一般用地稅率核課八十八年至九十一年地價稅。」訴願人不服，第一次提起訴願，經本府以九十三年六月十六日府訴字第0九三0九00九一00號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。」
- 二、嗣原處分機關以九十三年八月十七日北市稽法乙字第0九三六一七九五五00號重為復查決定：「申請人所有本市○○路○○段○○號○○樓房屋所占坐落本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，三分之一持分面積改按自用住宅用地稅率核課，其餘三分之二面積維持按一般用地稅率核課八十八年至九十一年地價稅。」訴願人仍不服，於九十三年九月七日第二次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」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。」

財政部八十九年三月十四日臺財稅第0八九0四五0七七0號函釋：「主旨：檢送研商『同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，其座落基地如何依房屋實際使用情形之面積比例，分別按自用住宅用地、一般用地稅率課徵地價稅、土地增值稅』相關事宜會議紀錄一份，請依該會商結論辦理。……說明：……五、會商結論：（一）同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅及房屋稅。（二）依前項規定申請部分土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅時，應由納稅義務人填報供自用住宅及非自用住宅適用之面積。（三）納稅義務人申請同一樓層房屋部分土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，其使用面積原則以房屋稅課徵資料為準。但出售前一年內房屋使用面積有變更者，以一年內供非自用住宅使用最大面積認定為非自用住宅面積；如納稅義務人主張其非自用住宅面積低於六分之一或有異議時，應依其實際使用情形參考最近一年申請房屋變更使用或地價稅按自用住宅用地稅率課徵情形，核實認定。……」

## 二、本件訴願理由略以：

訴願人公司於此期間事業停頓，處休業狀態，有申報發票所得稅等之事實，系爭房屋土地幾乎都是住宅使用，接到稅單也守分如期繳納，如今三分之二依自用住宅用地稅率，三分之一按一般用地稅率，訴願人也認了，何以要追溯，人民如何過活？

三、卷查本件前經本府以九十三年六月十六日府訴字第0九三0九00九一00號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。」其撤銷理由四載明：「復查原處分機關於答辯書記載略以，訴願人九十二年九月十九日填具地價稅自用住宅用地申請書，訴願人載明系爭房屋之三分之二面積供○○有限公司營業使用，此亦為原處分機關實地調查確認；惟查卷附除原處分機關中正分處申請書背面之自用住宅用地課徵地價稅處理意見表記載：『……處理意見…… 經實地調查申請土地一F：一八·四m<sup>2</sup>……一F有三分之一供營業使用……』及於其後該分處九十二

年九月

二十四日北市稽中正甲字第0九二六一0一六000號函謂：『.....說明：.....二、申請土地核定自用住宅用地面積如次.....核

准面積 三0·六七平方公尺 地上建物○○路○○段○○號○○樓有三分之一供營業使用.....』並無其他調查資料，則系爭土地八十八年至九十一年供作營業使用之部分究占全土地面積之比例為何？是否業經原處分機關調查確認？抑或如原處分機關中正分處所查之情形，尚有未明，應再予查明，是以復查決定遽以系爭○○樓房屋所占持分土地三分之二應按一般用地稅率補徵八十八年至九十一年地價稅，尚嫌速斷，訴願人執此指摘，非無理由.....」嗣原處分機關以九十三年八月十七日北市稽法乙字第0九三六一七九五五00號重為復查決定：「申請人所有本市○○路○○段○○號○○樓房屋所占坐落本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，三分之一持分面積改按自用住宅用地稅率核課，其餘三分之二面積維持按一般用地稅率核課八十八年至九十一年地價稅。」

四、查訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，地上房屋門牌為本市中正區○○路○○段○○號○○、○○樓。經原處分機關中正分處查得系爭房屋一樓自八十七年十月十五日起為○○有限公司設籍營業，與首揭土地稅法第九條自用住宅用地規定不符，致原核定適用自用住宅用地稅率原因消滅；又訴願人於九十二年九月十九日申請系爭土地全部改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其申請書記載：「.....五、上列房屋原供部份（三分之二）○○使用，現已變更為住家使用.....」是訴願人就○○有限公司原於該址○○樓設籍營業之事實並不否認且亦說明實際使用狀況，則原處分機關依訴願人前開陳述，按土地稅法第四十一條及稅捐稽徵法第二十一條規定，以九十三年八月十七日北市稽法乙字第0九三六一七九五五00號重為復查決定，核定系爭○○樓房屋所占土地三分之一持分面積按自用住宅用地稅率，其餘三分之二面積按一般用地稅率核課八十八年至九十一年地價稅，並補徵該部分八十八年至九十一年差額地價稅，自屬有據。

五、復查本件前揭訴願決定撤銷之主要爭點在於系爭房屋一樓八十八年至九十一年供營業使用之面積比例究竟為何，經查原處分機關重為復查決定，說明原處分機關中正分處因訴願人申請全部系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，遂於九十二年九月二十三日派員赴現場實地勘查，該次勘查雖查得系爭房屋一樓僅有三分之一面積供營業使用，惟是時勘查之情形僅能作為原處分機關審認訴願人所有系爭土地九十二年度地價稅核課之依據，尚無法直接推論八十八年至九十一年系爭土地供營業使用之狀況；況查系爭土地之地上一樓房屋自八十八年至九十一年房屋稅全部面積係按營業用稅率核課。則按土地稅法第四十一條規定，納稅義務人於所有土地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，本件訴願人未為是項申報，原處分機關依據訴願人九十二年九月十九日地價稅自用住宅用地申請書中自行填具表明系爭房屋原供部分（三分之二）○○使用，該申請書並經訴願人簽名蓋章確認在案，核認系爭持分土地三分之二按一般用地稅率，三分之一按自用住宅用地稅率核課八十八年至九十一年地價稅應屬有據，且經查系爭一樓房屋自八十八年至九十一年之房屋稅係全部按營業用稅率核課，已如前述，依首揭財政部八十九年三月十四日臺財稅第0八九0四五0七七0號函釋意旨，原處分機關前開認定亦無違誤。從而，原處分機關九十三年八月十七日北市稽法乙字第0九三六一七九五五00號復查決定審認訴願人所有本市○○路○○段○○號○○樓房屋所占坐落本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，三分之一持分面積改按自用住宅用地稅率核課，其餘三分之二面積維持按一般用地稅率核課八十八年至九十一年地價稅，並補徵該時期之差額地價稅，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，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 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）