

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，不服原處分機關中南分處九十三年八月九日北市稽中南甲字第0九三九0三一四00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

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。

事 實

緣訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號等三筆持分土地，原經核定按自用住宅用地稅率核課地價稅，嗣經原處分機關中南分處辦理九十三年度特別稅率用地清查計畫，查得訴願人所有本市中山區○○路○○號○○樓、○○樓之○○房屋，實際坐落基地係本市中山區○○段○○小段○○及○○地號土地，訴願人所有同小段○○、○○地號持分土地，並非系爭房屋坐落土地，乃以九十三年八月九日北市稽中南甲字第0九三九0三一四00號函通知訴願人前開系爭○○、○○地號土地應自九十三年起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，於九十三年八月二十七日向本府提起訴願，九月十日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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、按土地稅法第三條第一項第一款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」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。」

財政部八十五年十一月四日臺財稅第八五0六三八三0六號函釋：「有關○君出售其持分共有○○縣○○市○○段○○、○○及○○地號三筆土地，申請就其受分配持有而未登記於建築改良物所有權狀基地地號之○○及○○地號二筆土地，併同適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅乙案，如經查明該○○市○○村於七十四年間改建時，其建物座落基地，確係由改建機關依上揭三筆土地總面積，按各戶建物面積比例以分別共有方式分配予所有權人持有者，其未載入建築改良物所有權狀而確屬原按建物面積比例受分配持有之土地，併同移轉時，如符合自用住宅用地規定之要件，應准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

三、本件訴願理由略以：

訴願人所有系爭房屋及土地係自七十五年初與地主買賣取得，主要用途為自用住宅，惟因原地主於土地分割買賣發生不少錯亂情事，連帶影響至今○○段○○小段地號土地之二、三百住戶土地權狀混亂，如今全部將面臨自用住宅用地稅率改按一般用地稅率課徵地價稅之問題。因當地居民皆為善良百姓，進行房屋買賣時，建物及土地產權皆儘可能清楚完整取得，無奈原地主土地分割錯亂，造成眾多住戶權狀取得困擾，若想把全部住戶集合取得共識重新劃分土地持分，實有困難。希望原處分機關能特准此地段之住戶，系爭土地仍依自用住宅用地稅率核課地價稅。

四、卷查訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號等三筆持分土地及本市中山區○○路○○號○○樓、○○樓之○○房屋，係訴願人於七十五年二月二十四日同時買賣取得，系爭三筆土地原經核定按自用住宅用地稅率核課地價稅，惟原處分機關中南分處辦理九十三年度特別稅率用地清查計畫，查得系爭房屋實際坐落基地係本市中山區○○段○○小段○○及○○地號土地，訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地非系爭房屋坐落基地，此有本府工務局核發之七三使字 XXXX 號使用執照存根附卷可稽，是原處分機關中南分處審認系爭○○、○○地號二筆持分土地非屬土地稅法第九條規定之自用住宅用地，以九十三年八月九日北市稽中南甲字第 0 九三九 0 三一四 0 0 號函通知訴願人前開○○、○○地號土地應自九十三年起改按一般用地稅率課徵地價稅，尚非無據。

五、惟按公寓大廈管理條例於八十四年六月二十八日公布施行，該條例第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」是自該規定公布施行日起始確立公寓大廈區分所有建築物與基地權利之權利一體性原則。經查本件訴願人係於七十五年二月二十四日買賣取得系爭房屋及土地，是時前開公寓大廈管理條例尚未公布施行，亦無其他建物所有權與坐落基地所有權須一併移轉於同一人之強制規定，故區分所有建築物與基地權利往往未能全面結成一體，而造成基地所有權與建物所有權產權之混亂，該混亂狀況非但不是一般買受人即訴願人所樂見，亦非其可獨力為通盤之解決，若依此歸責訴願人，遽然改按一般用地稅率核課系爭二筆土地地價稅，似嫌過苛。復按首揭財政部八十五年十一月四日臺財稅第八五 0 六三八三 0 六號函釋意旨，未載入建物權狀而屬原按建物面積比例受配之土地併同移轉時，仍可按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，則若訴願人所有系爭○○、○○地號土地，雖非系爭建物坐落基地，惟若其取得當時確係屬按建物面積比例受配之土地而併同移轉者，則是否可依前開函釋意旨仍按自用住宅用地稅率核課地價稅，亦有再為研議斟酌之餘地。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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