

臺北市政府 94.01.21. 府訴字第 0 九三二八三六三八 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關中南分處 93 年 7 月 26 日北市稽中南甲字第 09360798000 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 90 日內另為處分。

#### 事 實

緣訴願人於 93 年 6 月 9 日因買賣取得本市中山區○○段○○小段○○（持分 960 分之 5，面積 2.11 平方公尺）、○○（持分 960 分之 5，面積 3.93 平方公尺）、○○（持分 960 分之 5，面積 1.43 平方公尺）、○○（持分 960 分之 5，面積 2.14 平方公尺）、○○（持分 960 分之 5，面積 2.46 平方公尺）、○○（持分 960 分之 5，面積 2.93 平方公尺）及○○（持分 960 分之 5，面積 1.68 平方公尺）地號等 7 筆持分土地，面積合計 16.68 平方公尺（地上建物門牌：本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）。訴願人於 93 年 7 月 22 日向原處分機關中南分處申請按自用住宅用地稅率課徵系爭土地地價稅，經該分處以 93 年 7 月 26 日北市稽中南甲字第 09360798000 號函，審認系爭土地中 427 地號部分土地（持分面積 3.93 平方公尺），符合土地稅法第 9 條規定，准自 93 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其餘 6 筆土地，因非屬前揭本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物之坐落基地，無法適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，於 93 年 8 月 27 日向原處分機關申請復查，經原處分機關以 93 年 9 月 9 日北市稽法乙字第 09362458000 號函通知訴願人並副知本府訴願審議委員會改按訴願程序辦理，訴願人於 93 年 9 月 16 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，均應視為原處分機關之行政處分，合先敘明。
- 二、按土地稅法第 9 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 16 條第 1 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十。……」第 17 條第 1 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 3 公畝部分。二、非都市土地面

積未超過 7 公畝部分。」第 41 條規定：「依第 17 條及第 18 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 40 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 85 年 11 月 4 日臺財稅第 850638306 號函釋：「有關○君出售其持分共有○○縣○○市○○段○○、○○及○○地號 3 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 2 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 74 年間改建時，其建物座落基地，確係由改建機關依上揭 3 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：

訴願人同時購買系爭土地及臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物，非陸續取得，有前手買賣契約可稽。系爭土地持分面積合計 16.68 平方公尺，土地使用分區為第 4 種住宅區，容積率 250%，系爭土地確為該建物應有之持分。次依土地稅法第 9 條及第 17 條規定，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅有面積限制、處所限制、無出租及無營業限制，訴願人均符合上開條件。

四、卷查訴願人所有系爭土地及本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物，係訴願人於 93 年 6 月 9 日同時買賣取得，系爭土地原經核定按自用住宅用地稅率核課地價稅，嗣經訴願人於 93 年 7 月 22 日向原處分機關中南分處申請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建物實際坐落基地係訴願人所有系爭土地中○○地號持分土地，其餘 6 筆持分土地（即○○、○○、○○、○○、○○及○○地號）均非系爭建物坐落基地，此有本府工務局核發之 74 使字第 xxxx 號使用執照申請書附卷可稽，是原處分機關中南分處審認系爭土地中○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等 6 筆持分土地非屬土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，乃以 93 年 7 月 26 日北市稽中南甲字第 09360798000 號函通知訴願人，系爭土地中○○地號部分土地（持分面積 3.93 平方公尺），准自 93 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘 6 筆土地則無法適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，尚非無據。

五、惟本件訴願理由主張訴願人同時購買系爭土地及建物，非陸續取得，系爭土地持分面積合計 16.68 平方公尺，土地使用分區為第 4 種住宅區，容積率 250%，系爭土地確為該建物應有之持分。經查訴願人確實同時於 93 年 7 月 20 日向地政機關登記取得系爭土地及建物所有權，此有系爭土地及建物之登記謄本在卷可憑。按首揭財政部 85 年 11 月 4 日臺

財稅第 850638306 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，則訴願人所有系爭○○、○○、○○、○○、○○及○○地號持分土地，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，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，即有再予研議之必要。

六、況本件原處分機關於訴願答辯書理由載明：「……二……惟按系爭建物個別使照（74 使字 xxxx 號使用執照）之平均建蔽率 44.82 %（建物平均基層面積除以基地面積）計算，系爭建物應有土地面積為 20.22 平方公尺，按其餘 5 筆土地（○○地號除外）地上建物總基層面積與全部地號土地面積計算，其建蔽率為 46.10 %，則系爭建物應有土地面積為 20.79 平方公尺，兩者面積尚屬相當。是系爭建物應有土地面積大於訴願人所有系爭 6 筆土地之持分面積 15 平方公尺（扣除地上建物為 2 層樓廟宇之○○地號持分面積 1.68 平方公尺）。按財政部 87 年 9 月 5 日臺財稅第 870665288 號函釋：『主旨：……所有……土地，未列入建築改良物所有權狀、建造執照及使用執照之建築基地，可否適用自用住宅用地稅率課徵地價稅一案，請依照本部 71 年 2 月 12 日臺財稅第 30934 號函釋規定，本於職權辦理。……』及 71 年 2 月 12 日臺財稅第 30934 號函釋：『主旨：關於土地所有權人出售其持分共有多筆自用住宅用地，申請適用特別稅率課徵土地增值稅，如其建築改良物所有權狀上未將全部基地地號記載時，稽徵機關應如何認定，請依會商結論辦理……三、土地所有權人無法依第 1 點結論提供資料致無法認定其自用住宅座落基地時，可視實際情形作個案處理。』之規定及本處 87 年 9 月 30 日北市稽財甲字第 8716437701 號

函規定：『……既經查明其土地分配係就該等建物基地統合配置，各土地所有權人持有土地面積與基地應有面積相當，且符合自用住宅用地要件者，同意……均按自用住宅用地稅率課徵地價稅。……』則系爭○○、○○至○○地號等 5 筆未列入系爭建物坐落基地之土地，是否符合自用住宅用地之規定，宜再向建築管理機關查明系爭土地之分配是否有建物基地統合配置之情形。是本案尚有相關事證待查，原處分容有重行審酌之必要……」是本件原處分機關既自承有相關事證尚待查明，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 90 日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
副主任委員 王曼萍  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 陳淑芳

委員 林世華  
委員 陳石獅  
委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 1 月 21 日

市長 馬英九  
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行