

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵 88 年至 92 年差額地價稅事件，不服原處分機關 93 年 8 月 30 日北市稽法乙字第 09361639800 號復查決定，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 60 日內另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆持分土地，面積分別為 162.36 平方公尺及 45.73 平方公尺，原經原處分機關萬華分處分別核定○○地號土地之 19.86 平方公尺按一般用地稅率，142.5 平方公尺按自用住宅用地稅率，及○○地號土地全部 45.73 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- 二、嗣上開○○地號土地之原地上建物進行拆除改建，新建房屋經本府工務局於 87 年 12 月 28 日核發 87 使字 505 號使用執照，訴願人並於 88 年 5 月 13 日登記取得改建後地上建物本市萬華區○○街○○號○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○及○○號及○○號等 7 戶房屋，案經原處分機關萬華分處查得前開 7 戶房屋自 88 年 5 月 13 日第 1 次登記時起至 89 年 8 月 20 日止無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，且訴願人亦未依規定申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅；另系爭○○地號土地之地上建物本市萬華區○○街○○號，自 87 年起皆無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，且於 88 年 12 月 31 日起設有○○有限公司營業登記，核與土地稅法第 9 條之自用住宅用地規定不合，該分處乃以 93 年 4 月 20 日北市稽萬華甲字第 09390107200 號函通知訴願人應自 88 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並按訴願人所有系爭 2 地號持分土地面積依法補徵 88 年至 92 年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 313,710 元。
- 三、訴願人對上開○○地號土地之地上建物本市萬華區○○街○○號○○樓、○○樓及○○樓之○○等 3 戶房屋坐落之持分土地補徵差額地價稅部分不服，申請復查。經原處分機關以 93 年 8 月 30 日北市稽法乙字

第 09361639800 號復查決定：「復查駁回。」該決定書於 93 年 9 月 1 日送達，訴願人仍不服，於 93 年 9 月 29 日向本府提起訴願，同年 11 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 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 5 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 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 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 83 年 7 月 25 日臺財稅第 831602961 號函：「檢送研商『改進土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅』事宜會議紀錄，請依會商結論辦理。會商結論：一、稽徵機關在受理土地移轉現值申報或契稅申報時，應確實輔導當事人填寫『土地增值稅或契稅申報書附聯』提前申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦竣所有權移轉登記，該申請案即生效。二、新建房屋於申報房屋現值及使用情形時，應輔導當事人填寫『地價稅自用住宅用地申請書』，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。三、繼承土地於查註財產稅欠稅時，須確實輔導當事人填寫『地價稅自用住宅用地申請書』申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，或於接獲地政機關地籍異動通報時，通知當事人於 10 月 7 日前提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：

訴願人所有本市萬華區○○段○○小段○○地號土地，改建前門牌為本市萬華區○○街○○號，訴願人並設籍該址。改建後訴願人分配到同址○○樓等戶，並於 89 年 8 月 21 日將戶籍遷至○○號○○樓，改建

前、後僅此 1 處自用住宅，戶籍並未遷離該筆土地，符合自用住宅用地之規定。又訴願人所有本市萬華區○○街○○號○○樓與○○樓之○○，自始為 1 戶，惟部分登記予配偶○○○名下，於 88 年 4 月 10 日分割出○○樓之○○，僅分編門牌而屋內並無任何更動，自始均為打通使用。且各戶均依○○股份有限公司所訂定比例登記產權，○○樓與○○樓之○○登記持有地下 1 樓 4 個平面車位，原處分查核時竟無視於登記之資料，未依應給予之面積核課自用住宅用地稅率地價稅。另本件大樓改建申報設立房屋稅籍時，原處分機關萬華分處未通知改課及盡輔導責任，致訴願人權受損。

三、卷查訴願人原所有本市萬華區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物為本市萬華區○○街○○號），面積為 162.36 平方公尺，原經原處分機關萬華分處核定系爭土地之 19.86 平方公尺按一般用地稅率，142.5 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣該土地之地上建物拆除改建，新建房屋經本府工務局於 87 年 12 月 28 日核發 87 使字 505 號使用執照，訴願人並於 88 年 5 月 13 日登記取得改建後地上建物本市萬華區○○街○○號○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○及○○號及○○號等 7 戶房屋。案經原處分機關萬華分處查得前開 7 戶房屋自 88 年 5 月 13 日第 1 次建物登記時起至 89 年 8 月 20 日止無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，且訴願人亦未依規定申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，此有原處分機關地價稅課稅明細查詢畫面、87 使字 505 號使用執照、系爭土地、建物所有權狀、戶政連線戶籍資料及傳輸狀態查詢等資料影本附卷可稽，是原處分機關萬華分處審認訴願人原申請核准適用自用住宅用地稅率計課地價稅之地上建物因拆除改建業已滅失，亦未於改建取得新建物後遷入戶籍，並依法申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，不符土地稅法第 9 條、第 41 條規定及財政部 67 年 8 月 4 日臺財稅第 35222 號函釋意旨，乃以 93 年 4 月 20 日北市稽萬華甲字第 09390107200 號函通知訴願人應自 88 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並按訴願人所有土地面積依法補徵 88 年至 92 年一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅，嗣訴願人不服，主張系爭地上建物○○樓、○○樓及○○樓之○○確為自住，故該部分土地即為自用住宅用地，原處分機關復查決定仍維持前開萬華分處補徵差額地價稅之處分，尚非無據。

四、惟查依據首揭財政部 83 年 7 月 25 日臺財稅第 831602961 號函釋意旨，

稽徵機關依據「改進土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅」事宜會議紀錄之會商結論，在受理土地移轉現值申報或契稅申報時或新建房屋於申報房屋現值及使用情形時，應確實輔導當事人填寫「土地增值稅或契稅申報書附聯」或「地價稅自用住宅用地申請書」申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。本件據原處分機關萬華分處93年6月23日便簽所稱，該分處查無輔導訴願人申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅之紀錄，僅查得輔導同大樓另一起造人福盈建設開發股份有限公司申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅之紀錄。又按本件訴願人係因系爭土地地上建物拆除改建，原設籍之原有建物因拆除滅失，亦未於改建取得新建物後遷入戶籍再行依法申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，致不得按自用住宅用地稅率課徵地價稅；惟在地上建物拆除改建之情形，地上原有建物雖因拆除而滅失，若取得新建物之客觀狀態並未改變，則基地所有權人未必能意識系爭土地地價稅之法律狀態有所變動，而主動辦理自用住宅用地特別稅率之申請。今原處分機關萬華分處既未依前開財政部函釋意旨盡其確實輔導之責，原處分機關亦未考量地上建物拆除改建案件之特殊性，參酌財政部前揭函釋對於拆除改建案例之彈性處理，仍全然歸責訴願人，審認系爭建物○○樓、○○樓及○○樓之○○所佔土地應自88年起改按一般用地稅率核課地價稅，並補徵88年至92年之差額地價稅，似嫌過苛，應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60日內另為處分。

五、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 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 湯德宗
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 3 月 17 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行