

臺北市政府 94.05.19. 府訴字第 0 九四一二八三 0 九 0 0 號訴願決定書

訴 願 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 94 年 1 月 26 日北市稽法乙字第 09362987500 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地（地上房屋為本市○○路○○號○○至○○樓），總面積為 132 平方公尺，系爭房屋○○至○○樓原全供出租他人使用，訴願人於 90 年 10 月 22 日以系爭房屋○○、○○樓部分變更為自用住宅使用為由，申請系爭土地部分變更按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關信義分處於 90 年 10 月 23 日核定部分面積 66 平方公尺自 91 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 66 平方公尺仍按一般用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處查認系爭房屋○○、○○樓之部分自 90 年 11 月 25 日及 91 年

1 月 7 日起分別有出租情事，乃以 93 年 9 月 29 日北市稽信義甲字第 09390342200 號函通知訴願人

補徵 91 年及 92 年一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅分別計新臺幣 27,897 元及 55

,794 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 1 月 26 日北市稽法乙字第 09362987500 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 94 年 1 月 28 日送達。訴願人仍未甘服，於 94 年

2 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按稅捐稽徵法第 21 條規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為 5 年。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。」第 22 條第 4 款規定：「前條第 1 項核課期間之起算，依左列規定：……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆

滿之翌日起算。」

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；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：……。」第 17 條規定：「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 93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋：「主旨：有關原經核准依自用住宅

用地稅率計徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其後註銷營業或出租終止，再供自住使用，而未重新提出申請者，應如何適用自用住宅用地稅率課徵地價稅一案……說明：……二、依土地稅法第 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。』原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依上開規定重新提出申請。」

二、本件訴願理由略以：

（一）系爭房屋○○樓、○○樓分別自 90 年 11 月 25 日起至 91 年 5 月 25 日止及 91 年 1 月 7 日起有

出租情事，原處分機關信義分處為何未在開徵期限內（即每年 11 月 1 日至 11 月 30 日）

查核補徵 91 年及 92 年地價稅差額，卻以 93 年 8 月 15 日至同年 9 月 14 日為上開補繳差額之

繳納期限。

（二）本案系爭房屋○○樓及○○樓至今仍辦妥直系血親戶籍登記在案，從未變更。而系爭房屋○○、○○樓雖有公證出租資料，但承租人均有未搬入違約之情形，原處分機關

信義分處以 93 年 8 月 15 日至同年 9 月 14 日期間要求訴願人補繳 91、92 年地價稅差額

訴願人如何能依土地稅法第 41 條規定於「開徵 40 日前」提出適用自用住宅用地稅率之申請。

- (三) 地價稅是底冊稅之一種，係按年查定開徵，稅捐稽徵機關未盡清查之責，不應歸責訴願人。且依財政部 88 年 8 月 10 日臺財稅第 881932458 號函釋：「原供營業用房屋於停業登記後，未申報變更使用如確證已變更使用者，得變更課稅。」可知有關課徵租稅構成要件事實之判斷及認定，應以實質上經濟事實關係及所產生之實質經濟利益為準，並非以外觀形式為準。請撤銷補徵 91 年至 92 年地價稅差額之處分，以維護「信賴保護」原則。

三、卷查訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地，總面積為 132 平方公尺，系爭房屋○○至○○樓原全供出租他人使用，訴願人於 90 年 10 月 22 日申請系爭土地部分變更按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關信義分處於 90 年 10 月 23 日核定部分面積 66 平方公尺自 91 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 66 平方公尺仍按一般用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處查認系爭房屋○○、○○樓之部分自 90 年 11 月 25 日及 91 年 1 月 7 日起分別有出租情事，此有臺灣臺北地方法院公證處公證書 2 份、管制檔為 2

(自用住宅)稅種但有租賃資料(公證)清單及訴願人各類所得扣繳暨免扣繳憑單資料等影本附卷可稽。據此，原處分機關信義分處審認該出租部分所占土地面積非為土地稅法第 9 條所規定之自用住宅用地，爰依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定補徵

訴

願人 91 年及 92 年一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關信義分處為何未在每年開徵期限內查核補徵 91 年及 92 年地價稅差額；而系爭房屋○○、○○樓雖有公證出租資料，但承租人均有未搬入違約之情形云云。經查，地價稅係由稅捐稽徵機關依稅籍底冊課徵之稅捐，依首揭稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項及第 22 條第 4 款規定，其核課期間為 5 年，並自所屬徵期屆滿之

翌日

起算，是原處分機關信義分處於 93 年間補徵 91 年及 92 年地價稅差額，尚無違誤。次查，系爭房屋○○、○○樓分別自 90 年 11 月 25 日及 91 年 1 月 7 日起有出租情事，既有前揭

租賃

公證書等相關資料附卷可稽，而訴願人於卷附 93 年 8 月 4 日申請書及 8 月 26 日說明書亦

自

承系爭房屋○○至○○樓部分，係出租白網資訊企業行並向法院公證有案，惟該行因經

營不善，承租不久後就要求退租○○樓不再繼續承租，該行即於90年底搬清所有設備將房屋交還訴願人等語，則其事後空言主張承租人未有實際租賃之事實，而未具體舉證以實其說，自難採信。復查，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，此為土地稅法第41條第2項所明定，其目的在於課予納稅義務人相關事實申報之協力義務，俾使稅捐稽徵機關得據以正確核課地價稅。本件系爭房屋○○、○○樓既分別於90年及91年間有出租之事實，則該房屋部分所占土地面積自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，又系爭房屋○○、○○樓縱如訴願人所稱嗣後有出租終止之情事，然訴願人未依上開規定於變用途再供自用住宅使用時，重新向原處分機關信義分處提出申請，依首揭財政部93年6月14日臺財稅字第0930452593號函釋意旨，該分處認定

91、92年間系爭建物2、3樓所占土地面積之地價稅應按一般用地稅率課徵，即屬適法。另查，訴願人分別自90年11月25日及91年1月7日將系爭房屋○○、○○樓出租，適用特

別稅率之原因、事實已消滅，未依土地稅法第41條規定，向原處分機關信義分處申報，致使該分處於91年及92年就系爭房屋○○、○○樓部分所占土地面積仍按自用住宅用地稅率課徵地價稅，核其情節，除已違背前開申報協力義務之規定，並有行政程序法第119條第2款對重要事項為不完全陳述之情形，訴願人主張其信賴先前按自用住宅用地稅率課徵地價稅之處分，應係對法令之誤解，尚難執為撤銷本件處分之論據。從而，原處分機關信義分處補徵差額地價稅，原處分機關復查決定予以駁回，揆諸首揭規定及函釋意旨，均無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項之規定，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 5 月 19 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)