

臺北市政府 94.08.11. 府訴字第 0 九四一四八五一九 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 93 年地價稅事件，不服原處分機關 94 年 4 月 13 日北市稽法甲字第 09363148700

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

緣訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○之○○地號持分土地（地上房屋：本市中正區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），面積計 24.41 平方公尺，原經原處分機關中正分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣該分處查得系爭房屋共同使用之地下樓部分，設有○○自習中心，供營業使用經原處分機關中正分處審認訴願人所有系爭土地就該地下樓所占比例部分不符土地稅法第 9 條規定，乃以 93 年 10 月 15 日北市稽中正甲字第 0939032

0719 號函核定訴願人所有系爭土地 2.55 平方公尺部分面積應自 93 年起按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人於 93 年 11 月 12 日向原處分機關中正分處陳情，該分處以 93 年 11 月 19 日北市稽中

正甲字第 09361209100 號函復訴願人系爭土地部分面積改按一般用地稅率課徵地價稅並無違誤，並檢附 93 年地價稅繳款書。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 4 月 13 日北

市稽法甲字第 09363148700 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 94 年 4 月 22 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 項第 1 款及第 3 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。」「土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第 1 項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以 1 處為限。」

財政部 89 年 6 月 16 日臺財稅第 0890453933 號函釋：「主旨：有關國民住宅之法定地下  
停

車空間，其登記為地上區分所有權主建物之共同使用部分，如由國宅社區管理委員會自行管理，部分收費開放供訪客停放，其收益依規定歸該國宅共同基金共同使用者，該地下停車場之建物及土地持分，得否免徵房屋稅及按自用住宅用地稅率核課地價稅、土地增值稅乙案。說明：二、查有關國宅之地下停車場，對外開放停車，按車收費，依本部 66/02/26 臺財稅第 31250 號函釋，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。又該地下停車場既對外收費，其所占持分土地，核與土地稅法第 9 條自用住宅用地規定要件不合，應不得按自用住宅用地稅率核課地價稅、土地增值稅。至於共同使用部分之國宅地下停車場，由國宅社區管理委員會自行管理，部分收費供訪客停放，該收益並歸該國宅共同基金共同使用者，准由停車位所有權人與國宅管理委員會共同出具切結書載明各類使用情形之面積，按其申報各類使用面積徵免房屋稅，並就其自用部分按比例適用自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅；至如未能提供上述各類使用情形面積之切結書時，因其仍有出租收益事實，其地下停車場之建物及土地持分部分之課稅，仍請依規定辦理。

」

二、本件訴願理由略以：

本件系爭土地為本社區 70 戶所共有之集合式住宅用地，因此該土地上共有 70 個戶籍登記之門牌號碼，依土地稅法第 9 條規定，只要各土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地屬於自己之建物辦竣戶籍登記，且無出租或供營業，即符合自用住宅用地之要件，不應再衍生其地解釋且無法令依據將訴願人所持有之土地另作區分。

若原處分機關對本案之認定洵屬有據，則請澄清原處分機關之計算是否正確，其計算之比例為何。

三、卷查訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○之○○地號土地（地上房屋：本市中正區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓）之地上房屋其地下樓共同使用部分（門牌號碼為臺北市中正區○○街○○號○○樓），供開設○○自習中心營業使用，且該地下樓營業用房屋面積並已列入各區分所有權人之房屋總面積，按營業用稅率課徵房屋稅，此有原處分機關房屋稅主檔現值查詢畫面附卷可稽，亦為訴辯雙方所不爭執。是原處分機關中正分處以訴願人所有該地下樓營業用部分面積 10.5 平方公尺，占訴願人系爭房屋總面積 100.6 平方公尺之比例（ $10.5/100.6$ ），按該比例計算系爭土地應改按一般用地稅率課徵地價稅之面積為 2.55 平方公尺（ $24.41 \times 10.5/100.6 = 2.55$ ），自屬有據。

四、至於訴願人主張業於專屬自己所有之建物辦理戶籍登記，且無出租及供營業之情事，原處分機關不應擴大解釋乙節，卷查訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○之○○地號持分土地，面積共計 24.41 平方公尺；訴願人所有前開土地地上房屋（本市中正區○

○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），含專有部分及共有部分面積總計 100.6 平方公尺；又查系爭房屋無論共有部分或專有部分均為坐落系爭土地之地上建物，其使用狀況非但影響房屋稅之稅率，亦為系爭土地所應適用地價稅稅率之認定基礎。在系爭房屋共有部分無獨立或特殊使用時，其稅率均係附隨專有部分，惟若共有部分及專有部分之使用狀況有別，致其應適用稅率相異時，除房屋稅應按實際使用情形課徵外，地價稅部分亦應按其比例課徵，此揆諸首揭土地稅法規定及財政部 89 年 6 月 16 日臺財稅第

0890453

933 號函釋意旨自明。本件系爭土地之地上房屋因其共有部分有供營業使用，則該部分所占比例之土地，自不符土地稅法第 9 條無出租或供營業用之自用住宅用地要件之規定，是原處分機關按該比例（10.5/100.6），計算系爭土地 2.55 平方公尺部分面積，應按一般用地稅率課徵地價稅，自無違誤，並無訴願人所稱擴大解釋之情事，訴願主張顯係誤解法令，委難憑採。從而，原處分機關中正分處核定訴願人所有系爭土地 2.55 平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅，其餘 21.86 平方公尺部分仍按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關復查決定駁回復查申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，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（公假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 8 月 10 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

副主任委員 王曼萍 代行

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）

