

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，不服原處分機關大安分處 94 年 9 月 29 日北市稽大安甲字第 09461795100 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 50 日內另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市大安區○○街○○巷○○號○○樓），原經原處分機關大安分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣訴願人於 94 年 9 月 14 日向原處分機關萬華分處申請其另所有之本市萬華區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市萬華區○○路○○號○○樓之○○）按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處以 94 年 9 月 15 日北市稽萬華甲字第 09461112500 號函通知訴願人，自 94 年起核准所請，並副知原處分機關大安分處訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地，地上房屋有他人設籍，請該分處查核訴願人該地上房屋是否仍符合自住。原處分機關大安分處乃以 94 年 9 月 22 日北市稽大安甲字第 09461686101 號函通知訴願人及案外人○○○等設籍人員到處說明並填寫申明書，並查得訴願人所有前揭系爭大安區○○段持分土地之地上房屋自 93 年 11 月 15 日起有出租予案外人○○○之情形，核與土地稅法第 9 條規定不符，乃以 94 年 9 月 29 日北市稽大安甲字第 09461795100 號函通知訴願人系爭

土地自 94 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，於 94 年 10 月 7 日向本府提起訴願

，同年 10 月 17 日補正訴願程序，12 月 15 日及 95 年 1 月 12 日補充訴願理由，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 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」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。……」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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

原處分機關大安分處認定訴願人所有本市大安區○○街○○巷○○號○○樓房屋有出租情事，所依據者為訴願人與案外人○○○於 93 年 11 月 15 日所簽訂之房屋租賃契約書及案外人○○○於原處分機關所出具，載有其自陳承租系爭房屋之說明書，惟：

- (一) 訴願人與案外人○○○所簽訂之房屋租賃契約書，標的雖為本市大安區○○街○○巷○○號○○樓房屋，但訴願人實際出租部分為該屋之頂樓（即 6 樓加蓋部分），僅因該加蓋部分無法設定戶籍，才將系爭房屋借與案外人○○○設籍，此係房屋租賃契約書第 1 條房屋所在地及使用範圍有刪改部分之原委，而加蓋部分既無所有權狀亦無門牌號碼，何須受限於土地稅法第 9 條之規定？且該未經公證之契約書既與事實不符，加以訴願人曾向原處分機關大安分處出具聲明書，說明系爭房屋確無租賃關係，則該分處即應釐清真相，不得以此契約為認定之依據。
- (二) 案外人○○○所出具之說明書，係在何時、何種情況下書立？何以○君說明書上所陳之承租與退租日期與系爭契約書不同？是否另有隱情或出於誤導？皆有疑義，訴願人願與其碰面，事實即可明察。原處分機關大安分處不詳加查明，竟將此虛偽登載作為法理之依據，難辭違法之咎。

四、卷查訴願所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地，原經原處分機關大安分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處查得訴願人所有系爭土地之地上房屋（門牌：本市大安區○○街○○巷○○號○○樓），自 93 年 11 月 15 日起有出租之情形，核與土地稅法第 9 條規定不符，乃以 94 年 9 月 29 日北市稽大安甲字第 09461795100 號函

通知訴願人系爭土地自 94 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，此有訴願人與案外人○○○於 93 年 11 月 15 日所簽訂之房屋租賃契約書與案外人○○○所出具之說明書附卷可稽。是原處分機關大安分處核定系爭土地自 94 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，尚非無據。

五、惟查本案原處分機關所據以認定之房屋租賃契約書，其第 1 條房屋所在地及使用範圍記載為「臺北市○○街○○巷○○號○○樓」、「頂樓加蓋部分」、「其餘空間為公用」，但後二者被以劃線刪除，並有雙方當事人簽名或蓋章，訴願人主張此係因為將系爭房屋借與案外人○○○設籍，實際出租部分為該屋之頂樓（即○○樓加蓋部分），然原處

分機關就此刪改原委並未詳加查明；另訴願人於訴願時提出○○○於95年1月11日所書立之說明書1份，○君於該說明書自陳其係居住於系爭房屋之頂樓。復以，訴願人與案外人○○○95年2月6日於本府訴願審議委員會陳述意見，○君表明所承租之房屋為系爭房屋之頂樓，且就所承租房屋隔間與使用範圍之描述亦與本件卷附系爭房屋之頂樓採證照片相符，是訴願人實際出租之部分乃該屋之頂樓（即6樓加蓋部分）似不無可能，則原處分機關所認定之事證即有欠缺明確之處，況系爭房屋之使用狀況事涉系爭土地之地價稅應如何課徵，是原處分機關就訴願人之系爭房屋是否確有出租情事，或出租之房屋確係該屋之頂樓，仍應再為詳查。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50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 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 2 月 10 日市長 馬英九 公假

副市長 葉金川 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行