

臺北市政府 95.03.22. 府訴字第 09427428000 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，不服原處分機關北投分處 94 年 10 月 3 日北市稽北投甲字第 09461313600 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

原處分關於本市北投區○○段○○小段○○地號土地部分撤銷，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 94 年 9 月 22 日向原處分機關北投分處申請其所有本市北投區○○段○○小段○○、○○之○○及○○地號等 3 筆土地按自用住宅用地稅率核課地價稅，經該分處以 94 年 10 月 3 日北市稽北投甲字第 09461313600 號函復訴願人，系爭○○段○○小段○○之○○、○○地號土地 35.13 平方公尺部分准自 94 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘 30.87 平方公尺部分為○○股份有限公司臺北市第 77 分公司使用，及○○段○○小段○○地號土地為○○信託土地，仍按一般用地稅率課徵地價稅。上開函於 94 年 10 月 6 日送達，訴願人不服系爭○○地號土地仍按一般用地稅率課徵地價稅之處分，於 94 年 11 月 3 日向本府提起訴願，95 年 2 月 8 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，其所為之處分應視為原處分機關之處分，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 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。」

同法施行細則第 4 條規定：「本法第 9 條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」第 11 條規定：「土地所有權人，申請適用本法第 17 條第 1 項自用住宅用地特別稅率計徵地價稅時，應填具申請書並檢附戶口

名簿影本及建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。」

財政部 77 年 6 月 15 日臺財稅第 770524784 號函釋：「主旨：○○號房屋地下室供營業使用如何課徵地價稅一案，希按各層房屋（含地下室）實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。說明二、本案既經查明該址全部建物（含地下室）及土地均為○○○君 1 人所有，應依照主旨所述方式課徵地價稅。」

91 年 5 月 1 日臺財稅字第 0910452561 號令：「信託土地，於信託關係存續中，其土地所有權依信託法第 1 條規定，應移轉與受託人，並由受託人依信託本旨，為受益人之利益或特定之目的，管理或處分，其與土地稅法第 9 條、第 17 條及第 34 條有關適用自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅，應以土地所有權人所有，並確供該土地所有權人或其配偶、直系親屬自己居住使用之規定及立法意旨，尚有不符。故信託土地，於信託關係存續中由受託人持有及移轉時，應無上述土地稅法自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅規定之適用。」

93 年 1 月 27 日臺財稅字第 0920454818 號函釋：「查信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有及移轉時，應無土地稅法自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅規定之適用，前經本部 91 年 5 月 1 日臺財稅字第 0910452561 號令釋在案；惟土地為信託財產者，其於信託關係存續期間，如委託人與受益人同屬一人（○○信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第 9 條、第 17 條及第 34 條規定，受託人持有土地期間或出售土地時，仍准按自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅。……

」

### 三、本件訴願及補充理由略以：

原處分機關係因系爭本市北投區○○段○○小段○○地號土地為「○○信託」土地而否准訴願人按自用住宅用地課徵地價稅之申請，惟查系爭土地，無論委託人○○○、受託人○○○、受益人○○○均設籍且居住其上，仍屬自用住宅用地之性質，原處分機關不應援引明顯違反土地稅法第 9 條規定之財政部函釋為依據，逕予否准訴願人之申請。

### 四、卷查本市北投區○○段○○小段○○、○○之○○、○○地號土地，其地上房屋門牌分別為本市北投區○○路○○號、○○街○○號及○○路○○號，均屬 2 層樓之建築物，○○樓部分打通供○○股份有限公司臺北市第 77 分公司使用，○○樓部分則打通供訴願人及其長子○○○（設籍○○路○○號）、母親○○○（設籍○○街○○號）設籍居住使用，3 筆土地之所有權人現均登載為訴願人，其中系爭○○地號土地原為訴願人母親○○○所有，93 年 4 月 21 日信託登記予訴願人，受益人登載為訴願人長子○○○，此有地政一土地所有權標示、建物標示查詢畫面、訴願人戶籍謄本、土地信託資料查詢畫面及自用住宅用地課徵地價稅處理意見表等資料影本附卷可稽，亦為訴辯雙方所不爭執

。

五、復查系爭 3 筆土地之地上房屋，○○樓係供營業使用，○○樓係供自用住宅使用，是系爭 3 筆土地原均應依首揭財政部 77 年 6 月 15 日臺財稅第 770524784 號函釋規定按其地上

房屋實際使用狀況之比例分別按一般用地稅率及自用住宅用地稅率課徵地價稅，惟原處分機關北投分處審認系爭 94 地號土地為○○信託土地，不符土地稅法第 9 條規定，乃核定該土地全部均應按一般用地稅率課徵地價稅。按自用住宅用地，係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，土地稅法第 9 條定有明文。本件系爭○○地號土地業經土地所有權人（受託人即訴願人）、委託人（○○○）、受益人（○○○）於該地均辦竣戶籍登記（分別設籍於打通使用之房屋），且原處分機關北投分處就該 2 樓部分亦未查有出租或供營業用之情事，則依前開土地稅法第 9 條規定，尚難認定系爭土地有不合自用住宅用地規定之情事。另查本件原處分機關於 94 年 11 月 23 日北市稽法乙字第 09462236400 號答辯書中援引首揭財政部 91 年

5

月 1 日臺財稅字第 0910452561 號令及 93 年 1 月 27 日臺財稅字第 0920454818 號函釋為本件

處分之依據，審認系爭土地既係屬○○信託土地，與土地稅法第 9 條、第 17 條及第 34 條有關適用自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅，應以土地所有權人所有，並確供該土地所有權人或其配偶、直系親屬自己居住使用之規定及立法意旨，尚有不符。惟查系爭持分土地客觀上並無與土地稅法第 9 條自用住宅用地之要件規定有不合之處，業如前述，且土地稅法第 9 條規定亦未明定將信託土地（不論○○信託或○○信託）排除於適用範圍之外，則前開財政部函釋所稱與該規定及立法意旨尚有不符之處，是否係指○○信託係委託人為第三人之利益而設立，與自用住宅用地之消極要件「出租或供營業用」之情節相當，故不符合土地稅法第 9 條規定？相關財政部函釋就此部分並無明確推論，是其立論基礎尚有不明，原處分機關北投分處據此為處分依據，自有再予斟酌之餘地。從而，為求原處分之正確適法，並維護訴願人之權益，應將原處分關於本市北投區○○段○○小段○○號土地部分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 90 日內另為處分。

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 陳媛英

中 華 民 國 95 年 3 月 22 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