臺北市政府 95.06.21.　府訴字第 09577986700 號訴願決定書

訴　　願　　人：○○○
訴 願 代 理 人：○○○
原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 94 年地價稅事件，不服原處分機關 95 年 3 月 6 日北市稽法乙字第 09560012400 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

緣訴願人於 94 年 9 月 20 日向原處分機關文山分處（土地所在分處）申請其所有本市文山區○○段○○小段 ○○及 ○○地號等 2 筆土地，持分面積分別為 87.4 平方公尺及 49.4 平方公尺（地上房屋為本市文山區○○○路○○段　○○之○○及○○之○○號），按自用住宅用地稅率核課地價稅，經該分處以 94 年 9 月 28 日北市稽文山甲字第 09461184700 號函復訴願人系爭土地計 72 平方公尺部分面積准自 94 年起按自用住宅用地稅率，其餘 64.8 平方公尺按一般用地稅率核課地價稅。嗣原處分機關松山分處（土地歸戶分處）核定訴願人所有系爭 2 筆土地及同段同小段 ○○地號、○○段○○小段 ○○地號共 4 筆土地 94 年地價稅計新臺幣（以下同）55,980 元（訴願人已於 94 年 12 月 2 日繳納）。訴願人對系爭 2 筆土地 94 年地價稅計
50,878 元部分不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 3 月 6 日北市稽法乙字第 09560012400 號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於 95 年 3 月 9 日送達，訴願人猶不服，於 95 年 4 月 6 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 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 16 條第 1 項規定：「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.....。」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。.....」。

財政部 66 年 8 月 3 日臺財稅第 35106 號函釋：「分別共有之土地，如部分土地所有權人應有部分之土地，符合土地稅法第 9 條規定自用住宅用地之要件，應就該部分土地，依

土地稅法第 17 條規定，按千分之五（現行法改為千分之二）稅率計課地價稅。」

67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「主旨：關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅，應如何認定乙案，應依照會商結論辦理。說明：凡符合土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，應如何認定核課地價稅及土地增值稅，各方爭議甚多，請釋疑義不絕，茲為解決徵納雙方之困擾，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，業於本年 5 月 26 日獲得會商結論如下：一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為 1 人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋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。.....」

二、本件訴願理由略以：

依據財政部 66 年 8 月 3 日臺財稅第 35106 號函釋規定，分別共有之土地，如部分土地所有權人應有部分之土地，符合土地稅法第 9 條規定自用住宅用地之要件，應就該部分土地，依土地稅法第 17 條規定按千分之五（現改為千分之二）課徵地價稅。系爭 2 筆土地地上房屋均符合自用住宅使用，訴願人在系爭 2 筆土地之應有部分土地亦應全部符合自用住宅用地規定。

三、卷查本市文山區○○段○○小段 ○○及 ○○地號土地宗地面積分別為 92 平方公尺及 52 平方公尺，地上房屋係於 58 年 9 月 24 日建築完成之 4 層樓建物，房屋門牌分別為本市文山區○○○路○○段○○號、○○之○○號、○○之○○號及○○之○○號等 4 戶房屋，除○○樓（即○○號）樓地板面積為 150.38 平方公尺外，其餘各樓層（即○○之○○號、○○之○○號、○○之○○號）樓地板面積均為 149.33 平方公尺。訴願人於 94 年 3 月 7 日買賣取得全棟建物（即○○至○○樓建物）及系爭土地所有權（持分全）。嗣訴願人於 94 年 6 月 30 日移轉登記該建物之○○樓（即○○號）及○○樓（即○○之○○號）房屋所有權予訴願代理人○○○（即訴願人之妹）所開設之「○○有限公司」，並移轉系爭 2 筆土地之土地持分各 5/100，該次移轉所移轉土地持分與房屋樓層數比例顯不相當，是訴願人現所有系爭○○之○○號及○○之○○號房屋，及系爭○○地號土地 87.4 平方公尺、系爭 ○○地號土地 49.4 平方公尺，此有建物及土地登記謄本、土地及建物所有權狀、契稅申報書、土地增值稅繳款書、原處分機關地方稅資訊應用系統查詢資料、電傳視訊土地所有權部及建物所有權部等資料影本附卷可稽。

四、復查本件訴願人就其所有本市○○○路○○段○○之○○、○○之○○號 2 戶房屋之所占系爭 2 筆土地，於 94 年 9 月 20 日向原處分機關文山分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，業經原處分機關文山分處以 94 年 9 月 28 日以北市稽文山甲字第 09461184700 號函核定在案，原處分機關松山分處依據該核定函及財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋，以各該樓層所占宗地面積比例（ 2/4），計算系爭 2 樓層房屋所占系爭土地面積為 72 平方公尺（系爭 ○○地號土地：92×1/2＝46 ；系爭 ○○地號土地：52× 1/

2＝26），應按自用住宅用

地稅率課徵地價稅，訴願人所有系爭土地之其餘持分面積共計 64.8 平方公尺則應按一般用地稅率課徵地價稅，並核定系爭 2 筆土地 94 年地價稅共計 50,878 元，自屬有據。

五、至於訴願人主張依據財政部 66 年 8 月 3 日臺財稅第 35106 號函釋規定，訴願人所有系爭土地之地上房屋既作自用住宅使用，則該系爭土地自亦符合土地稅法第 9 條自用住宅之要件，是訴願人所有系爭土地之全部均應按自用住宅用地稅率課徵地價稅乙節。按首揭財政部 66 年 8 月 3 日臺財稅第 35106 號函釋規定，地價稅之核課，應按各層房屋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徵。本件原處分機關確係按前開比例核課系爭土地 94 年地價稅，業如前述，並無違誤；又訴願人所有系爭房屋所占相對土地之持分面積，雖得自行分配並辦理登記，惟是否確供自用住宅使用，而符合按自用住宅用地稅率課徵地價稅之要件，應由稅捐稽徵機關依職權認定，尚非僅依地政機關之登記資料為準，訴願人亦不得以其同一基地上多戶房屋所占土地面積之比例，單獨推算各該房屋適用自用住宅用地稅率之持分土地面積。訴願主張，應屬誤解法令，尚難採據。從而，原處分機關松山分處核定系爭 2 筆土地 94 年地價稅計 50,878 元，及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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　曾巨威

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　6　月　21　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）