

臺北市政府 95.07.21. 府訴字第 09577469900 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 4 人因補徵地價稅事件，不服原處分機關 95 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 09560139800 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

緣訴願人等 4 人所共有本市信義區○○段○○小段 ○○地號土地（地上房屋門牌原為本市信義區○○路○○段○○巷○○弄○○號及○○號，80 年 5 月 25 日整編為本市信義區○○路○○巷○○弄○○號及○○號），原經原處分機關信義分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經該分處查得訴願人等 4 人或渠等配偶、直系親屬自 90 年 9 月 11 日起即未設籍於系爭土地之地上房屋，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，乃以 95 年 1 月 2 日北市稽信義甲字第 09500000100 號函通知訴願人等 4 人，核定系爭土地自 91 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 91 年至 94 年自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅。訴願人等 4 人不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 095601398001 號復查決定：「復查駁回。」訴願人等 4 人仍表不服，於 95 年 3 月 7 日向本府提起訴願，3 月 17 日補正訴願程序，3 月 21 日、4 月 7 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：.. 二、依法. 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 條第 1 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十。……」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。」

土地稅法施行細則第 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。」

財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「……三、地上房屋拆除改建時：改建前合於自用住宅用地，其在新建房屋尚在施工未領到（註：現改為核發）使用執照前移轉者，准按特別稅率計課土地增值稅。……」

67 年 8 月 4 日臺財稅第 35222 號函釋：「主旨：凡符合土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，其地上房屋拆除改建，在新建房屋尚在施工未領到使用執照前，應准繼續按特別稅率課徵地價稅。至於拆除至重建前空置期間，並無限制；其戶籍已否遷離，亦非所問。說明：二、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，業經本部 67 臺財稅第 34248 號函釋在案。本案自用住宅用地上房屋拆除改建時，其核課地價稅之原則，自應依上開函釋第 3 點有關計課土地增值稅之原則辦理。」

80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「主旨：依土地稅法第 17 條及第 18 條規定

，
得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應如何恢復一般稅率課徵地價稅 1 案，請依說明二會商結論辦理。說明：二、本案經邀集有關機關會商獲致結論如下：『（一）依土地稅法第 17 條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。……』」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）訴願人等於系爭土地地上房屋居住達 15 年以上，因家中人口增加，於 90 年擬改建才將戶籍遷出，但因財力不足而拖延未建，而家屬共有 20 多人，要於該房屋設籍並無

困難，並非故意不設籍，且該房屋位於住宅區，亦從未出租，如改建亦應視使用情形課徵地價稅，故應按自用住宅用地稅率課徵地價稅。原處分機關信義分處拖延 4 年才通知訴願人等，並補徵地價稅達新臺幣 36 萬元之多，實在太不合理，訴願人無法負擔。

(二) 原處分機關所指稅捐之 5 年核課期間，應指所得稅、贈與稅、遺產稅等，與本案不同，不可一概而論。

三、卷查訴願人等 4 人所共有本市信義區○○段○○小段 ○○地號土地（地上房屋門牌：本市信義區○○路○○巷○○弄○○號及○○號），原經原處分機關信義分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經該分處查得訴願人等 4 人或渠等配偶、直系親屬自 90 年 9 月 11 日起即未設籍於系爭土地之地上房屋，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，此有系爭土地地上房屋戶政連線除戶資料附卷可稽。是原處分機關信義分處核定系爭土地自 91 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定補徵系爭土地 91 年至 94 年自用住宅用地稅率與一般用地稅

率之差額地價稅，洵屬有據。

四、至訴願人等 4 人主張戶籍遷出系爭房屋係為房屋拆除改建之故；又系爭土地地上房屋位於住宅區，從未出租，如改建亦應視使用情形課徵地價稅，故應按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關信義分處拖延 4 年才通知訴願人補徵地價稅，不合理等情。經查，所謂自用住宅用地，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，此為土地稅法第 9 條所明定。本件訴願人等 4 人或渠等配偶、直系親屬自 90 年 9 月 11 日起即未設籍於系爭土地之地上房屋，業如前述，則系爭土地自 91 年起即應改按一般用地稅率課徵地價稅。又依首揭財政部 67 年 6 月 30 日臺財

稅

第 34248 號函釋及 67 年 8 月 4 日臺財稅第 35222 號函釋意旨，符合土地稅法第 9 條規

定

之自用住宅用地，其地上房屋拆除改建，在新建房屋尚在施工未核發使用執照前，應准繼續按特別稅率課徵地價稅；拆除至重建前空置期間，不問其戶籍已否遷離，亦同。然系爭土地地上房屋至今尚未拆除且未開工改建，此有卷附原處分機關信義分處 95 年 2 月 7 日之便箋及現場勘查照片 4 幀等影本附卷可稽，是尚無上揭函釋之適用。復按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。本件訴願人於適用特別稅率之原因事實消滅時，即應主動向原處分機關申報，是訴願主張，不足採憑。另訴願人主張稅捐之 5 年核課期間，應指所得稅

、贈與稅、遺產稅等，與本案不同乙節。按稅捐稽徵法第 2 條規定，該法所稱稅捐指一切法定之國、省（市）及縣（市）稅捐，地價稅自當包括在內；復按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款規定，地價稅之核課期間為 5 年，原處分機關信義分處據以補徵系爭持分土地 91 年至 94 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，核屬適法。訴願主張，顯係誤解。從而，原處分機關信義分處核定系爭土地自 91 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 91 年至 94 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，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，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 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 7 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，得於本決定書送達之次日起 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）