

訴 願 人：曹○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關松山分處 96 年 11 月 22 日北市稽松山甲字第 09631481000 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市松山區寶清段 2 小段 221、222-3 地號等 2 筆土地（持分均為全部，課稅面積分別為 64 平方公尺、16 平方公尺），因坐落系爭 2 筆土地上之房屋（即本市松山區八德路○○段○○號○○至○○樓）未取得使用執照，起造人無法辦理建物所有權第 1 次登記，係屬未辦保存登記之建物，訴願人前於 96 年 2 月 5 日就系爭土地全部持分，向原處分機關松山分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處查得系爭房屋 1 樓部分係供○○五金行營業使用，3 樓至 5 樓部分並非訴願人所有，僅 2 樓房屋部分符合土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條規定，乃以 96 年 2 月 9 日北市稽松山甲字第 09630136600 號函復訴願人准自 95 年起系爭房屋 2 樓所佔系爭 2 筆土地面積應有部分（分別為 12.80 平方公尺、3.20 平方公尺）按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘土地面積（分別為 51.2 平方公尺、12.8 平方公尺）仍按一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於 96 年 11 月 15 日就系爭房屋 3 樓至 5 樓部分所佔系爭 2 筆土地應有部分面積，再次向申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處查得訴願人仍非系爭房屋 3 樓至 5 樓之所有人，核與土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條規定不符，乃以 96 年 11 月 22 日北市稽松山甲字第 09631481000 號函復否准所請。訴願人不服，於 96 年 11 月 29 日向本府提起訴願，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 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。」房屋稅條例第 4 條第 4 項規定：「未辦建物所有權第 1 次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。」

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。

」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定：「房屋稅條例第 4 條第 1 項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實質房屋所有人。」

三、本件訴願理由略以：

系爭土地因有民事糾紛，故未使用，亦未提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，但依建築執照使用欄之所載用途，其中 3、4、5 樓為住宅，而依實際情形，除 1 樓可供營業用外，2 樓以上乃不適合營業，是故訴願人提出之申請，乃係依用途之記載代為行事，但歷次提出之申請，乃由於非所有人等法條限制，只有 2 樓之法定持分數 16 平方公尺准予按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其他 3、4、5 樓遭否准。如是法條上無法涵蓋法令層面，宜合法權宜解釋，於法不違，請准按自用住宅用地稅率核課地價稅。

四、卷查訴願人所有本市松山區寶清段 2 小段 221、222-3 地號等 2 筆土地（持分均為全部，課稅面積分別為 64 平方公尺、16 平方公尺），坐落系爭 2 筆土地上之房屋（即本市松山區八德路○○段○○號○○至○○樓），經本府工務局核發 67 建（松山）（松）字第 023 號建造執照，該址 1 樓 A、2 樓 A 之起造人為訴願人，1 樓 B、2 樓 B 之起造人為案外人黃○○，3 樓 AB、4 樓 A 之起造人為案外人莊○○，4 樓 B、5 樓 AB 之起造

人為案外人蔡張○○；嗣於 68 年 5 月 2 日向本府工務局申請變更起造人，3 樓 AB 之起造人變更為董○○，4 樓 A 之起造人變更為翁○○，4 樓 B 之起造人變更為陳○○，5 樓 AB 之起造人變更為鄭盧○○，並經本府工務局於 68 年 5 月 16 日核准在案。因系爭房屋未取得使用執照，起造人迄今無法辦理建物所有權第 1 次登記，係屬未辦保存登記之建物，此有建造執照變更設計申請書、房屋稅主檔查詢畫面及地籍資料查詢畫面—土地所有權部影本附卷可稽。是以，變更後之起造人亦為系爭房屋之房屋稅納稅義務人。

- 五、按首揭土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條規定意旨，所謂「自用住宅用地」法定之要件係指（一）坐落該土地上之房屋之所有權屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有；（二）該土地所有權人或其配偶、直系親屬於該房屋辦竣戶籍登記；（三）該房屋並無出租或供營業使用之情事；三者均具備之土地始得按自用住宅用地稅率核課地價稅。經查本件坐落系爭 2 筆土地上之本市松山區八德路○○段○○號○○至○○樓房屋之所有人並非訴願人或其配偶、直系親屬，此為訴願人所自承，依上開規定，系爭房屋 3 樓至 5 樓部分所佔系爭 2 筆土地應有部分面積即無自用住宅用地稅率之適用，原處分機關松山分處否准所請，自屬有據。
- 六、至訴願人主張系爭房屋 3 樓至 5 樓部分之實際使用與建造執照核准用途均為住家，應按自用住宅用地稅率課徵地價稅，本件系爭房屋 3 樓至 5 樓部分之實際使用情形縱為住家，惟按首揭土地稅法施行細則第 4 條規定，該等房屋既非訴願人或其配偶、直系親屬所有，即無自用住宅用地稅率之適用，是訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關松山分處所為處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。
- 七、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 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 戴東麗

中 華 民 國 97 年 1 月 31 日

市長 郝龍斌

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）