

訴 願 人：陳○○

訴 願 人：莊○○

訴 願 代 理 人：曾○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 2 人因地價稅及房屋稅事件，不服原處分機關 97 年 5 月 21 日北市稽法甲字第 09730510900 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人等 2 人於 96 年 9 月 21 日向原處分機關士林分處申請渠等所有本市士林區永新段 2 小段 547 地號土地（應有部分各三分之一）按自用住宅用地稅率課徵 96 年地價稅，經該分處於 96 年 10 月 16 日派員至現場勘查，發現系爭土地上之建物空置未供住家使用，乃以 96 年 10 月 17 日北市稽士林甲字第 09631125700 號函復訴願人等 2 人否准所請。訴願人等 2 人不服，於 96 年 11 月 6 日第 1 次向本府提起訴願。經本府以 97 年 1 月 17 日府訴字第 09770058100 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」
- 二、嗣經原處分機關士林分處重為處分，以 97 年 3 月 7 日北市稽士林甲字第 0973 0097600 號函核定系爭土地按一般用地稅率課徵 96 年地價稅，並核定系爭土地之地上房屋（即本市士林區延平北路○○段○○之○○號，訴願人等 2 人應有部分各三分之一）自 96 年 10 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。訴願人等 2 人不服，向原處分機關申請復查，經原處分機關以 97 年 5 月 21 日北市稽法甲字第 09730510900 號復查決定：「復查駁回。」訴願人等 2 人仍表不服，於 97 年 6 月 20 日第 2 次向本府提起訴願，8 月 8 日補正訴願程式，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 16 條第 1 項前段規定：「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。」房屋稅條例第 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。..... 三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各省（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第 24 條規定制定之。」第 4 條規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼稚園、托兒所、兒童托育中心、補習班、人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。.... 房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。」

財政部 85 年 1 月 5 日臺財稅第 842159474 號函釋：「主旨：黃陳○○所有土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，因故遷出戶籍，核與土地稅法第 9 條規定不符，雖實際居住該地，仍應依規定改按一般用地稅率課徵地價稅。說明：二、依土地稅法第 9 條規定，自用住宅用地之認定，應以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為準。查本部 83 年 6 月 9 日臺財稅第 831596661 號函釋，土地所有權人重購自用住宅用地，申請退還土地增值稅後，戶籍因子女就學需要等原因遷出或未設於該地，倘經查明實際上仍作自用住宅使用未改作其他用途者，可免依同法第 37 條規定追繳原退還稅款，係因上開土地於出售及購買時已符合首

揭法條自用住宅用地之規定，其於同法第 37 條規定 5 年期限內並未移轉或改作其他用途，且實際上仍作自用住宅使用，自免依同條規定追繳其已退還之土地增值稅。至於地價稅是否依自用住宅用地稅率課徵，依照首揭法條規定，自應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為要件。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人莊○○係於 96 年 9 月 19 日將戶籍遷入系爭土地上之建物，訴願人陳○○之配偶亦於 95 年 10 月 3 日將戶籍遷入上開建物，系爭土地及建物均無出租亦無營業等情事。
- (二) 原處分機關以系爭建物空置未供住家使用為由，否准系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅之申請，上開否准理由係自行創設法律所無之限制，此與土地稅法第 9 條關於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即為自用住宅用地之規定要件不符，至於所有權人是否居住該地，並非判斷之標準，是原處分係屬違法。

三、卷查訴願人陳○○、莊○○與案外人陳○○等 3 人分別共有之本市士林區永新段 2 小段 547 地號土地（應有部分各三分之一），其地上建物為本市士林區延平北路○○段○○之○○號房屋，訴願人陳○○之配偶角○○及訴願人莊○○分別於 95 年 10 月 3 日、96 年 9 月 19 日將戶籍遷入系爭土地上之建物，訴願人等 2 人於 96 年 9 月 21 日向原處分機關士林分處申請渠等分別共有之系爭土地應有部分各三分之一按自用住宅用地稅率課徵 96 年地價稅，經該分處於 96 年 10 月 16 日派員至現場勘查，發現系爭土地上之建物空置未供住家使用，乃以 96 年 10 月 17 日北市稽士林甲字第 09631125700 號函復訴願人等 2 人否准所請。訴願人等 2 人不服，於 96 年 11 月 6 日第 1 次向本府提起訴願。經本府以 97 年 1 月 17 日府訴字第 097700 58100 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」其撤銷理由略謂：「……

四、卷查訴願人於 96 年 11 月 6 日向本府提起訴願，本府訴願審議委員會即以 96 年 11 月 7 日北市訴（庚）字第 09631081410 號函請原處分機關於文到之次日起 20 日內依訴願法第 58 條第 2 項至第 4 項規定重新審查，惟原處分機關並未對原行政處分為撤銷或變更處分之陳報，亦未檢卷答辯，僅以 96 年 11 月 27 日北市稽法甲字第 09633845000 號函通知本府訴願審議委員會略謂，本案因相關事證待查，容查明後再行檢卷答

辯；嗣經本府訴願審議委員會再以 96 年 12 月 12 日北市訴（庚）字第 09631081420 號函請原處分機關於文到 10 日內儘速檢卷答辯，惟原處分機關迄今仍未答辯，致本案之事實未臻明確。是依前揭行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 26 條第 2 項規定，應逕行撤銷原處分。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分.....。」

四、經查本件原處分機關重為處分及復查決定維持原核定之理由為：原處分機關士林分處分別於 96 年 10 月 16 日、11 月 23 日派員至現場勘查系爭土地，其使用情形為系爭土地上搭建有鋼鐵架建築物面積計 313.11 平方公尺，建物內部多為空地，僅裏邊之鋼鐵架夾層有 1 屋，占用土地面積約 50 平方公尺，屋內並無房屋及客廳之隔間，亦未整理無人居住，係堆置雜物用，並無作「住宅」使用之事實；其餘土地面積作為收費停車場使用，現場劃有停車格，並懸掛收費停車場之招牌，係空置未作使用。是原處分機關士林分處續予維持系爭土地按一般用地稅率課徵 96 年地價稅，並依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 3 項規定，以系爭土地之地上房屋建物所有權狀記載其主要用途別為工業用，遂核定該房屋自 96 年 10 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，尚非無據。

五、惟按前揭財政部 85 年 1 月 5 日臺財稅第 842159474 號函釋意旨，認為地價稅是否依自用住宅用地稅率課徵，依照土地稅法第 9 條規定，自應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為要件，因故遷出戶籍，核與土地稅法第 9 條規定不符，雖實際居住該地，仍應依規定改按一般用地稅率課徵地價稅。而所謂自用住宅用地，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，且無供出租或營業使用之住宅用地，此為土地稅法第 9 條所明定。是自用住宅之認定究應以居住事實為準，或依土地稅法第 9 條規定之要件予以判斷？即為本件主要之爭點所在。查土地稅法第 9 條乃係就該法使用「自用住宅用地」所為之立法解釋，主張依土地稅法第 17 條規定適用優惠稅率者，自須土地合於土地稅法第 9 條所定義之「自用住宅用地」要件，此應寓含有以戶籍登記完竣之客觀形式，視為具有居住之事實，俾免稅捐稽徵機關查證上之勞費。故關於自用住宅用地之認定，悉應以土地稅法第 9 條規定之要件以為準據，此有臺北高等行政法院 95 年 9 月 29 日 95 年度簡字第 177 號判決意旨可資參照。經查系爭土地及其地上

房屋為訴願人陳○○、莊○○與案外人陳○○等 3 人所分別共有，其應有部分各為三分之一，訴願人陳○○之配偶角○○及訴願人莊○○分別於 95 年 10 月 3 日、96 年 9 月 19 日將戶籍遷入系爭土地上之建物，系爭土地及其地上房屋並無供出租或供營業使用之情形，此有訴願人陳○○之配偶角○○及訴願人莊○○之戶口名簿、96 年 10 月 16 日原處分機關士林分處會勘紀錄表及現場照片 11 幀、96 年 11 月 23 日現場照片 24 幀、建物標示部查詢畫面、系爭土地使用分區單筆查詢結果畫面等影本附卷可稽。是本件訴願人等 2 人分別共有系爭持分土地，依原處分機關士林分處勘查結果，業已符合上開土地稅法第 9 條所規定之自用住宅用地，至為顯然。

六、又查原處分機關遽以系爭土地及其地上房屋係屬空置未作使用之狀態，並不符住宅使用之論據為財政部 69 年 10 月 22 日臺財稅第 38761 號函釋略謂：「……無償借與貴黨部作辦公使用，雖無出租或供營業用，但其土地究非自用住宅用地……。」及 72 年 3 月 14 日臺財稅第 31627 號函釋略謂：「×××出售所有××市××段土地，既經查明其地上第 4 層公寓式建物係供神壇使用，已非土地稅法第 9 條所稱之自用『住宅』用地……。」然原處分機關援引上開財政部函釋意旨，認為自用住宅用地仍應以地上建物之實際使用情形，作為判定其是否符合住宅使用之標準，是否與前揭土地稅法第 9 條之規定有違？再查系爭土地之使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，系爭房屋所有權狀（查系爭建物未領使用執照）所載用途別為工業用，然原處分機關逕依系爭房屋所有權狀所載用途別為工業用，即遽予核定系爭房屋自 96 年 10 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，對於系爭土地之使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，坐落其上之系爭房屋得依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 3 項規定適用住家用稅率課徵房屋稅之有利於訴願人之情形未予注意，亦與行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」有違。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

七、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。

訴願審議委員會代理主任委員 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 林明昕
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 9 月 10 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍 決行