

臺北市政府 98.07.15. 府訴字第 09870083700 號訴願決定書

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，不服原處分機關民國 98 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 09830009600 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區吉林段 1 小段 654 地號持分土地（持分面積為 26.75 平方公尺，下稱系爭土地）及其地上房屋（門牌號碼：臺北市中山區民生東路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，面積為 78.4 平方公尺，下稱系爭房屋），原經原處分機關中南分處分別核定系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及系爭房屋按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣經該分處辦理 97 年度地價稅清查作業時，查得系爭房屋分別自民國（下同）85 年 4 月 5 日、88 年 1 月

11 日起供○○土地登記專業代理人事務所及○○國土地登記專業代理人事務所營業使用，不符土地稅法第 9 條及同法施行細則第

4 條關於自用住宅用地要件之規定，乃以 97 年 9 月 4 日北市稽中南甲字第 09732261500 號函通

知訴願人系爭土地自 86 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 92 年至 96 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅計新臺幣（下同）4 萬 4,548 元。訴願人不服，以 97 年 9 月 8 日申請書申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關中南分處核認系爭房屋面積有六分之一供營業使用，乃以 97 年 9 月 15 日北市稽中南甲字第 09730868800 號函核定系爭房屋供營業使用所占系爭土地面積計 4.46 平方公尺部分，仍按一般用地稅率課徵地價稅，其餘 22.29 平方公尺部分，自 97 年起改按自用住宅用地稅率課徵地價稅；而系爭房屋自 97 年 9 月起面積中 65.3 平方公尺部分改按住家用稅率課徵房屋稅，面積中 13.1 平方公尺部分仍按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。訴願人以 98 年 1 月 5 日復查

申請書對補徵 92 年至 96 年之差額地價稅不服，並申請退還系爭房屋 86 年至 96 年溢繳之房屋稅

，經原處分機關就補徵 92 至 96 年之差額地價稅部分，以 98 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 0983000

9600 號復查決定：「復查駁回。」訴願人不服，於 98 年 5 月 4 日向本府提起訴願，並據原處分

機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件提起訴願日期（98 年 5 月 4 日）距原復查決定書發文日期（98 年 2 月 20 日）已逾 30 日

，惟原處分機關未查明復查決定書之送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及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，其核課期間為五年。」「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：「前條第一項核課期間之起算，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。」第 41 條規定：「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，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。」

財政部 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一案，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.....。』」

89 年 3 月 14 日臺財稅字第 0890450770 號函釋：「..... 會商結論：（

一）同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明

確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地與一般用地稅率課徵地價稅及土地增值稅。（二）依前項規定申請部分土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅時，應由納稅義務人填報供自用住宅及非自用住宅使用之面積……。」

### 三、本件訴願理由略以：

- （一）系爭房屋分別自 85 年及 88 年起供○○土地登記專業代理人事務所及○○國土地登記專業代理人事務所使用，均依法令規定辦理設立登記。原處分機關中南分處對於系爭房屋使用資料齊全，其錯誤核課訴願人房屋稅及地價稅，顯無司法院釋字第 537 號解釋意旨之適用。
- （二）系爭房屋於 85 年 3 月起因設立事務所，故得適用特別稅率之原因、事實消滅，當時原處分機關中南分處告知房屋稅六分之一改按非住家非營業用稅率，地價稅六分之一改按一般用地稅率，惟依該分處就本案有關之處分函意旨，顯然原處分機關中南分處 86 年至 96 年止，並未按告知訴願人之意旨核課房屋稅及地價稅，但訴願人因信賴該分處之核課處分，於歷年收到房屋稅與地價稅通知時，訴願人之真意，係對房屋稅與地價稅兩者相加總額，跟 85 年以前房屋稅全部按住家用稅率，地價稅全部按自用住宅用地稅率之加總比較增加有限，因而確認收到之房屋稅與地價稅單，係正確無誤，即依規定繳納，但原處分機關及所屬中南分處有意或無意中，錯誤解讀訴願人之真意，為對房屋稅全部改按非住家非營業用稅率核課無異議，故依法補徵 92 年至 96 年之差額地價稅，係倒果為因、顛倒是非，原處分機關對於核課錯誤之原因，自應依職權調查事實，還訴願人一個公道。

### 四、查訴願人所有系爭土地及房屋，原經原處分機關中南分處分別核定系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及系爭房屋按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣經該分處查得系爭房屋分別自 85 年 4 月 5 日、88 年 1 月 11 日起供○○土地登記專業代理人事務所及

○

○國土地登記專業代理人事務所營業使用，有地籍資料查詢土地標示部查詢畫面、運用房屋稅稅號查詢營業稅資料作業畫面、臺北市政府地政處 97 年 10 月 17 日北市地三字第 09732623700 號函、地價稅課稅明細及稅籍主檔查詢畫面等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。是系爭土地原核定適用自用住宅用地之特別稅率之原因已消滅，原處分機關乃核定系爭土地自 86 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 92 年至 96 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，自屬有據。

### 五、至訴願人主張 85 年 3 月設立事務所時，中南分處告知房屋稅六分之一改按非住家非營業用稅率，地價稅六分之一改按一般用地稅率，訴願人因信賴該分處之核課處分，於歷年收到房屋稅與地價稅通知時，兩者相加總額比較增加有限，因而確認收到之房屋稅與地

價稅單係正確無誤，即依規定繳納，並非對原處分機關改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅無異議等語。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，為土地稅法第 9 條所明定。本件系爭土地上房屋分別自 85 年 4 月 5 日、88 年 1 月 11 日起供○○土地登記專業代理人事務所

及

○○國土地登記專業代理人事務所營業使用，是系爭持分土地自斯時起即不符按自用住宅用地稅率課徵地價稅要件。是原處分機關核定系爭土地自 86 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。至訴願人主張系爭房屋供事務所使用已依規定辦理設立登記，原處分機關錯核地價稅，應無司法院釋字第 537 號解釋之適用云云，按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，地價稅之核課期間為 5 年，在該核課期間內，經發現有應繳納之地價稅者，仍應依法補徵。經查系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣經原處分機關中南分處查得系爭土地上房屋分別自 85 年 4 月 5 日、88 年 1 月 11 日供上開事

務

所營業使用，系爭土地自斯時起依土地稅法第 9 條及第 16 條規定，自應按一般用地稅率課徵地價稅。是原處分機關中南分處依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭土地 92 年至 96 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，並無違誤。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關中南分處所為處分及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	林	勤	綱
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清

中 華 民 國 98 年 7 月 15 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫 (公假)

副主任委員 王 曼 萍（代行）

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）