

訴 願 人 朱○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額地價稅事件，不服原處分機關民國 99 年 8 月 31 日北市稽法甲字第 09902303900 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

一、訴願人所有本市信義區雅祥段 3 小段 364、367、367-1、367-2 地號等 4 筆持分土地（下稱系爭土地，宗地面積分別為 263、373、7、1 平方公尺，權利範圍分別為 4388/10000、2981/10000、1 / 2、1/2，持分面積分別為 115.4、111.19、3.5、0.5 平方公尺，持分面積合計為 230.59 平方公尺）。原經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）核定 364 地號土地面積中 57.7 平方公尺部分，按一般用地稅率課徵地價稅，其餘土地面積部分均按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於民國（下同）95 年 9 月 28 日立約出售 367 地號持分土地之權利範圍 17 /10000（該出售持分面積為 0.63 平方公尺），訴願人所有該土地之權利範圍變更為 2964 /10000，持分面積變更為 110.56 平方公尺，訴願人所有系爭土地面積變更為 229.96 平方公尺。

二、嗣經該分處查得 364 地號土地之地上房屋即門牌號碼為本市信義區忠孝東路○○段○○號地下室及 1 樓至 4 樓，自 93 年 1 月 1 日起至 99 年 3 月 16 日查獲日止並無訴願人或其配

偶、直系親屬設立戶籍登記，原核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅部分（即持分面積為 57.7 平方公尺）應自 94 年起改按一般用地稅率課徵地價稅；另 367 地號土地之地上房屋即門牌號碼為本市信義區忠孝東路○○段○○號○○樓、○○樓、○○號○○樓、○○樓、○○號○○樓之○○，其中 271 號 1 樓訴願人自 76 年 6 月 12 日起迄今已設立戶籍

，271 號 2 樓雖無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，然因與 271 號 1 樓合併使用，原經信義分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，惟查 271 號 1 樓房屋自 95 年 8 月 1 日起至 96 年 3 月 1 日止供○○有限公司設立營業登記使用，96 年 11 月 6 日起迄今○○有限公司忠孝門市設立營業登記使用，故 271 號 1 樓房屋所應分配 367 地號土地面積部分應為 18.69 平方公尺

，該分處誤核為 18.26 平方公尺，應自 96 年起改按一般用地稅率課徵地價稅；269 號 5

樓、6樓及273號2樓之1，自93年1月1日起並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍登記，該等房屋分配367地號土地面積為79.92平方公尺部分，應自94年起按一般用地稅率課徵地價稅。其中367-1及367-2地號土地並非訴願人所有前開房屋坐落之基地，面積共計4平方公尺部分應自94年起按一般用地稅率課徵地價稅。該分處乃以99年3月16日北市稽信義甲字第09930106600號函核定系爭土地94年至95年面積中141.62平方公尺部分及96年至98年面積中159.88平方公尺部分，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，補徵訴願人按一般用地稅率與自用住宅用地稅率課徵之差額地價稅計新臺幣（下同）68萬3,546元。

三、訴願人不服，於99年4月14日向原處分機關所屬信義分處申請更正稅額，經該分處查得271號2樓房屋自93年1月1日起並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍登記，該分處乃以99年6月11日北市稽信義甲字第09930257900號函，自行撤銷前揭99年3月16日北市稽信義甲字第09930106600號函及重為處分，除271號2樓所應分配367地號土地面積部分自94年度改按一般用地稅率課徵地價稅外，其餘土地部分均維持原核定，並核定系爭土地改按一般用地稅率課徵地價稅之面積，94年至95年為154.53平方公尺部分及96年至98年為172.26平方公尺部分，補徵上開土地面積按一般用地稅率與自用住宅用地稅率課徵之差額地價稅計76萬737元。訴願人不服，於99年7月8日向原處分機關申請復查，經原處分機關查得271號1樓所應分配367地號土地面積應為18.69平方公尺，而非原核定之18.36平方公尺（按：原核定為18.26平方公尺），乃以99年8月31日北市稽法甲字第09902303900號復查決定：「原核定補徵94年及95年差額地價稅更正為新臺幣12萬7,174元；其餘復查駁回。」上開復查決定書於99年10月7日送達，訴願人仍不服，於99年10月26日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項前段規定：「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.....。

」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 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」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三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。」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：「..... 說明：二、.....（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.....。」

85 年 1 月 5 日台財稅字第 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、..... 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) 地籍範圍與戶籍範圍並非一致，原處分機關以戶籍範圍認定房屋土地是否自用，實屬欠當。系爭 364 地號持分土地，戶籍門牌號碼為本市信義區忠孝東路○○段○○號及○○號房屋，訴願人房屋已自用幾十年，原處分機關以戶籍範圍認定非自用，是錯誤認知。又系爭 367 地號持分土地，戶籍門牌號碼為本市信義區忠孝東路○○段○○、○○及○○號房屋，原處分機關解釋適用自用住宅用地稅率之範圍僅於 271 號房屋，亦屬錯誤認知。

(二) 訴願人所有持分土地上有配偶及兒女之房屋，土地應屬自用，應按自用住宅用地稅率課徵地價稅，兒女房屋出租，應對其等房屋課稅金，原處分機關只對訴願人土地補稅，實屬欠妥。

三、查訴願人所有系爭土地，原經原處分機關所屬信義分處核定除 364 地號土地面積中 57.7 平方公尺部分，按一般用地稅率課徵地價稅，其餘土地均按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣經該分處查得：(一) 364 地號土地之地上房屋即門牌為本市信義區忠孝東路○○段○○號地下室及 1 樓至 4 樓，自 93 年 1 月 1 日起並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍登記。(二) 367 地號土地之地上房屋即門牌號碼為本市信義區忠孝東路○○段○○號○○樓房屋，訴願人自 76 年 6 月 12 日起已設立戶籍，惟自 95 年 8 月 1 日起至 96 年

3 月 1 日止供○○有限公司設立營業登記使用，96 年 11 月 6 日起迄今供○○有限公司忠孝門市設立營業登記使用；其餘 269 號 5 樓、6 樓、271 號 2 樓及 273 號 2 樓之 1 房屋

並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍登記。(三) 367-1 及 367-2 地號土地並非訴願人所有前開房屋坐落之基地。上開事實有系爭土地建物對照明細表、改課面積計算表、建物營業情形表、設籍情形表、地籍資料查詢、戶政連線戶籍資料、戶政連線除戶資料、房屋稅主檔查詢、地價稅主檔及管制檔查詢、運用房屋稅稅號查詢營業稅資料等影本附卷可稽。原處分機關所屬信義分處通知訴願人補徵 94 年至 98 年差額地價稅計 68 萬 3,546 元，並經原處分機關為復查

決定時，更正補徵 94 年至 95 年之差額地價稅為 12 萬 7,174 元，固非無見。

四、惟查，信義分處原核定 271 號 2 樓房屋因與 271 號 1 樓房屋合併使用，該 2 房屋所應分配 367

地號土地面積部分，因訴願人於 271 號 1 樓設立戶籍，乃按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案，惟查信義分處於 99 年 6 月 11 日核定 271 號 2 樓房屋所應分配 367 地號土地面積部分，

自 93 年 1 月 1 日起已因該房屋並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍登記，該土地面積部分不符合自用住宅用地之要件，乃自 94 年起按一般用地稅率課徵地價稅，即有違誤，按 271 號 1 樓房屋所應分配 367 地號土地面積部分，係因供營業使用，乃自 96 年起改按

一般用地稅率課徵地價稅，271 號 2 樓房屋既與其合併使用，致其所應分配 367 地號土地面積部分得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，自應與 271 號 1 樓房屋所應分配 367 地號土地面積部分適用相同稅率，原處分機關核定二者適用一般用地稅率時點不同之論據為何？遍查全卷，猶有未明。復查原處分機關就 367 地號土地上之各房屋所應分配該土地之

面積之核定與該等房屋之所有權狀所載基地持分面積不同之論據為何？亦未見原處分機關說明。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 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
市長 郝 龍 斌
訴願審議委員會主任委員 蔡立文請假
副主任委員 王曼萍代行

中華民國 100 年 1 月 19 日