

訴 願 人 ○○○
○○○○

原處分機關 台北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市○○段○○小段○○、○○地號土地其上建物（門牌號碼：本市○○路○○段○○號及○○號），因訴願人配合本市興辦大眾捷運系統木柵線工程建設參與聯合開發，而於八十年間於領取房屋拆遷補償費、營業損失補助費後予以拆除。
- 二、惟訴願人於八十六年十月二十日向原處分機關大安分處申請改按自用住宅用地稅率核課地價稅，案經該分處以八十六年十一月六日北市稽大安乙字第五四八三七號函復否准，訴願人迭經陳情，嗣於同年十二月八日分別向原處分機關及其所屬大安分處再次申請改按自用住宅用地稅率核課地價稅，案經原處分機關以八十六年十二月十日北市稽財甲字第一八〇六三四號函移大安分處處理逕復訴願人，並經該分處以八十六年十二月十二日北市稽大安乙字第六一八二五號函復訴願人，仍否准所請，訴願人對上開函均表不服，於八十六年十二月二十二日向本府提起訴願；四月十七日補附相關證明文件，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處分，合先敘明。
- 二、按土地稅法第九條規定：「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。」第四十一條第一項規定：「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。」

財政部六十七年八月四日台財稅第三五二二二號函釋：「凡符合土地稅法第九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。」

六十八年二月二十九日台財稅第三一〇六一號函釋：「凡地上房屋拆除改建前不合自用住宅用地規定，其於改建中申請按特別稅率課徵地價稅者，應予不准。」

八十六年二月十一日台財稅第八六〇〇一八二一七號函釋：「有關台北都會區大眾捷運系統木柵線大安站屬共構之聯合開發基地，於發還點交聯合開發投資人恢復課徵地價稅後，原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，在聯合開發大樓核發使用執照前，其地價稅之課徵，准依本部六十七年八月四日台財稅第三五二二二號函規定辦理...」

行政法院四十四年判字第十八號判例：「提起訴願，以有行政處分之存在為前提要件。所謂行政處分，乃行政主體就具體事件所為之發生法律上效果之單方的行政行為。至行政官署所為單純的事實之敘述或理由之說明，既不因該項敘述或說明而生法律效果，自非行政處分，人民對之，即不得提起訴願。」

- 三、本件訴願理由略謂：原處分機關一再強調，改建前必須合於自用住宅用地之條件，才能

准按自用住宅用地課稅，但此顯非立法本意，按法條原意，移轉前一年內是否有供營業使用才是重點。訴願人是為了配合捷運建設及參與聯合開發而將該地上物拆除，訴願人如要取得符合自用住宅稅率規定之條件應無問題，當初台北市政府捷運工程局等單位為拆除順利，事先並未讓訴願人充分瞭解如何才能保障合法權益？房屋已被拆除無法還原，而訴願人參與分配之建物係在樓上，不得再為營業，損失慘重，且系爭建物拆除前雖設有○○有限公司及○○有限公司等營業登記，但營業範圍只限於一樓，十號及十四號之二、三樓確係訴願人等自用住家，且無出租他人，訴願人等亦設籍於十四號門牌，因此至少對於未供營業用之二、三樓亦應改依自用住宅用地課稅。

四、卷查本案訴願人所有本市○○段○○小段○○、○○地號土地其上建物（門牌號碼：本市○○路○○段○○號及○○號），係為配合本市興辦大眾捷運系統木柵線工程建設參與聯合開發，而於八十年間於領取房屋拆遷補償費、營業損失補助費後予以拆除，此有本府捷連工程局八十年七月二十五日北市捷權字第0一八二0九號書函及第0一八三一九號書函影本附卷可稽，是訴願人申請改按自用住宅用地稅率核課地價稅時，系爭建物已然拆除，應可認定。又系爭建物於拆除前設有○○有限公司及○○有限公司，有原處分機關營利事業立登記資料卡影本附卷可稽，且為訴願人所自承，則系爭建物於未拆除前，依一般用地稅率核課其地價稅。

五、本件訴願人主張移轉前一年內是否有供營業使用才是重點，而系爭建物二、三樓未供營業且有設籍及本府捷運工程局為拆除順利，事先並未讓訴願人充分瞭解如何才能保障合法權益等由陳辯，惟查訴願人自六十六年遷入系爭建物，至八十年間遷出，有訴願人戶口名簿影本附卷可稽，惟其關於住址之記載為：台北市○○區○○段○○號（並無樓層之記載），且依卷附原處分機關營利事業設立登記資料卡所載○○有限公司及○○限公司其設立地點為：本市○○路○○段○○號則其營業範圍是否果如訴願人所稱：僅一樓而已，本應有查證之必要，惟訴願人既於拆除前未依法提出申請，直至拆除六年後方予提出，自有舉證之義務。又凡符合土地稅法第九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。乃在於是否符合自用住宅用地稅率之事實確定，無庸查證，是凡經申請者，均得准之；反之如建物已然拆除且本非適用自用住宅用地稅率，則該土地是否符合土地稅法第九條規定之要件，查證困難，稅捐稽徵機關於訴願人未能提供充分證據前，予以否准，似難謂有誤。

六、惟訴願人於八十七年四月十三日本府訴願審議委員會第四二五次會議到會說明時堅稱渠等確實居住於系爭房屋二、三樓，且未曾領有營業損失補助費，本府訴願審議委員會為求慎重，以八十七年四月十六日北市訴壬字第八六二0八七一三三九號書函請本府捷連工程局查明八十年間興辦本市大眾捷運系統木柵線工程時，拆除訴願人所有房屋時有無發給營業損失補助費？發放對象為何人？營業損失補助費發給之計算單價基準為何？又共計補助若干？案經該局以八十七年四月二十二日北市捷權字第七二0七八0000號函復，系爭建物之拆除，訴願人紀○○及紀○○二人簽章具領，已領有營業損失補助費計新台幣二五二、五五二元（除系爭房屋外，尚含本市○○路○○段○○號），其計價係依據台北市舉辦公共工程建築及農作改良物拆遷補償辦法第十四條規定辦理；又其營業損失補助費之營業面積不包括廁所、浴室、廚房及住宅，系爭房屋十號一、二、三樓；十四號一、二樓均計算為營業面積，且依上開本府捷連工程局函附房屋現況平面圖繪明，系爭房屋除騎樓、陽台頂樓違建、浴室、廚房等不予計算為營業面積外，其餘係以營業面積計算其營業損失予以補助，有本府捷連工程局上開函附房屋現況平面圖可稽。訴願人就已獲得營業損失補助之系爭房屋十號一、二、三樓及十四號一、二樓部分，自

不得再主張改按自用住宅用地稅率核課地價稅。

- 七、惟查系爭房屋十四號三樓不在營業損失補償範圍內，而依上開本府捷運工程局函附房屋現況平面圖，該三樓應非廁所、浴室、廚房，且依訴願人於四月十七日補附之鄰長證明書、早期六十九年、七十年房屋稅繳納通知書影本（均載有住家用及營業用之課稅現值）、台北市政府營利事業登記證、台北市營業人銷售額與稅額申報書等影本，應可推斷訴願人確曾居住系爭房屋十四號三樓，則其地價稅自應依住家與營業用面積比例予以計算，原處分機關未予考量查證，與本府近來推行之實質課稅原則不符。原處分應予撤銷，由原處分機關依其房屋稅籍相關資料或向本府工務局調閱系爭房屋使用執照相關資料認定系爭房屋十四號三樓之實際面積若干？占系爭房屋十號、十四號全部面積若干？又與營業面積之比例為何？查明後另為處分（即依比例核計其地價稅）。
- 八、另原處分機關八十六年十二月十日北市稽財甲字第一八〇六三四號函，經查係原處分機關將訴願人之陳情案件移請所屬大安分處處理逕復訴願人之副本，而其內容僅係將移送之事實通知訴願人，揆諸首揭判例意旨，自非行政處分，對之提起訴願，自非法之所許，併予敘明。
- 九、本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。訴願審議委員會主

任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 五 月 十 四 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行