

訴 願 人 ○○○

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 108 年 11 月 18 日北市稽大安乙字第 1085311816 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 38 平方公尺，下稱系爭土地；地上建物門牌為本市大安區○○街○○巷○○弄○○號，下稱系爭房屋，系爭房屋為訴願人父○○○所遺未辦保存登記建物），權利範圍原為 7/30，換算持分面積為 8.87 平方公尺，前經原處分機關核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人向案外人○○○（下稱○君）購買其所有系爭土地應有部分 1/30，換算持分面積為 1.26 平方公尺，於民國（下同）108 年 5 月 1 日辦竣所有權移轉登記。訴願人復於 108 年 11 月 12 日向原處分機關所屬大安分處

申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關查認系爭房屋為未辦保存登記建物，由訴願人、○○○、○○○、○○○、○君、○○○等 6 人繼承取得，訴願人應繼分為 7/30（依訴願人所附繼承系統表，訴願人父死亡後，由訴願人母○○○○、訴願人及其兄弟姊妹○○○、○○○、○○○等 5 人繼承；嗣○○○○死亡，其權利由子女訴願人、○○○、○○○、○○○、○君及○○○等 6 人繼承；故訴願人應繼分為 $1/5 + 1/5 \times 1/6 = 7/30$ ），依該應繼分核算系爭房屋所占系爭土地面積計 8.87 平方公尺（ $38 \text{ 平方公尺} \times 7/30 \div 8.87 \text{ 平方公尺}$ ）得適用自用住宅用地稅率，依土地稅法第 9 條及第 17 條第 1 項規定，乃以 108 年 11 月 18 日北市稽

大安乙字第 1085311816 號函核定系爭土地面積中 8.87 平方公尺准自 108 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 1.26 平方公尺仍應按一般用地稅率課徵地價稅。該函於 108 年 11 月 22 日送達，訴願人不服，於 108 年 11 月 26 日向本府提起訴願，108 年 12 月 18 日於本府法務

局網站聲明訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

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 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。」

民法第 827 條規定：「依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。」第 1138 條第 1 款規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。」第 1144 條第 1 款規定：「配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分，依左列各款定之：一、與第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。」第 1151 條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」

土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人為系爭土地共有人，設籍於系爭房屋，且以自用住宅方式使用中。嗣訴願人於 108 年 4 月向○君購買其所有系爭土地持分面積 1.26 平方公尺，並經地政主管機關以 1 處土地認定，合併權利範圍為 1 張土地所有權狀後核發予訴願人，訴願人亦維持 1 處土地自用狀態。惟原處分機關卻將訴願人所有前開土地，從地政主管機關認定 1 處土地事實狀態，拆解成 2 處土地，並以一般用地稅率課徵該 1.26 平方公尺面積土地之地價稅，顯屬違法。請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭土地應有部分 7/30，換算持分面積為 8.87 平方公尺，前經原處分機關核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人向○君購買其所有系爭土地應有部分 1/30，換算持分面積為 1.26 平方公尺，於 108 年 5 月 1 日辦竣所有權移轉登記。訴願人

復於 108 年 11 月 12 日向原處分機關所屬大安分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關查認坐落系爭土地上之系爭房屋為未辦保存登記建物，由訴願人、○君、○○○、○○○、○○○、○○○等 6 人繼承取得，依訴願人所附繼承系統表，訴願人應繼分為 7/30，依該應繼分核算系爭房屋所占系爭土地面積計 8.87 平方公尺（38 平方公尺 $\times$ 7/30 $\approx$ 8.87 平方公尺）得適用自用住宅用地稅率，乃核定系爭土地面積中 8.87 平方公尺准自 108 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘面積 1.26 平方公尺仍應按一般用地稅率課徵地價稅。有系爭土地標示部及所有權部列印資料、原處分機關 108 年 3 月 15 日北市稽大安乙字第 1085302077 號函、土地所有權買賣移轉契約書、地籍資料查詢-異動索引、地價稅自用住宅用地申請書、房屋稅主檔查詢、稅籍主檔異動資料查詢、訴願人所附繼承系統表、遺產稅共繼人檔查詢等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人稱其向○君購買系爭土地持分，經地政主管機關合併訴願人原有持分並核發 1

張土地所有權狀，惟原處分機關卻拆解成 2 處土地，並以一般用地稅率課徵該購買部分土地之地價稅，顯屬違法云云。按土地稅法第 9 條、第 17 條第 1 項及同法施行細則第 4 條

規定，所稱自用住宅用地，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都市土地面積未超過 3 公畝（非都市土地面積未超過 7 公畝）部分之住宅用地，並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。揆諸前揭規定意旨，如土地上之建築改良物屬土地所有權人本人或其配偶、直系親屬與他人共有時，其適用自用住宅用地稅率之面積，應按房屋所有權持分比例計算。

查本件：

（一）訴願人所有系爭土地應有部分為 8/30，而依卷附房屋稅主檔及稅籍主檔異動資料查詢影本所示，坐落系爭土地上之系爭房屋為訴願人父所遺未辦保存登記之建物，訴願人父死亡後，其繼承人迄未辦理房屋稅納稅義務人變更。復據卷附訴願人所附繼承系統表影本所載，訴願人父死亡後，其繼承人為訴願人母○○○○、訴願人及其兄弟姊妹○○○、○○○、○○○等 5 人；嗣○○○○死亡，其繼承人為訴願人、○○○、○○○、○○○、○君及○○○等 6 人；是原處分機關審認系爭房屋為訴願人、○○○、○○○、○○○、○君及○○○等 6 人因繼承而公同共有，且訴願人應繼分為 7/30（ $1/5 + 1/5 \times 1/6 = 7/30$ ），爰依其所有系爭房屋潛在應有部分（即 7/30）核算所占系爭土地面積計 8.87 平方公尺（ $38 \text{ 平方公尺} \times 7/30 \approx 8.87 \text{ 平方公尺}$ ）得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅；另訴願人所有系爭土地應有部分 1/30，換算持分面積 1.26 平方公尺部分，仍應按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。

（二）另訴願人雖提出土地（建築改良物）所有權買賣移轉契約書影本，主張其已向○君購買系爭房屋應繼分面積。惟按繼承之遺產於分割前，為各繼承人公同共有，依民法第 827 條規定，基於公同關係而共有一物者，各公同共有人之權利及於公同共有物之全部，是公同共有人之應有部分係屬潛在，在公同共有關係未終止前，各公同共有人應不得處分其潛在應有部分（內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950041281 號函釋

意

旨參照），訴願人尚難以其向○君購買系爭房屋應繼分換算面積為由，主張其所有系爭房屋潛在應有部分已增加，並據以核算系爭土地適用自用住宅用地稅率之面積。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 2 月 26 日
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）