

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關所為之處分，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、緣訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌：臺北市○○○路○○段○○巷○○號及○○號○○樓），原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣原處分機關中北分處於八十七年一月五日房屋普查時，發現系爭地上房屋存放塑膠管及原料，乃認系爭土地已供作倉庫使用，爰以八十七年二月六日北市稽中北創乙字第八七九〇六九九九〇〇號書函通知訴願人，因適用特別稅率課徵地價稅之原因消滅，應自八十七年期起改按一般用地稅率核課地價稅，訴願人不服，於八十七年二月二十五日向原處分機關中北分處申復，嗣該分處復以八十七年三月二十七日北市稽中北創乙字第八七九〇八九〇一〇〇號書函知訴願人，更正前函，對系爭土地改自八十八年期起改按一般用地稅率課徵地價稅。
- 二、因本案係不服原處分機關中北分處對地價稅之改課，而非對核定之稅額不服，無需依稅捐稽徵法第三十五條規定申請復查，得逕行提起訴願，原處分機關乃於八十七年四月八日將其申復書併答辯書檢送本府辦理。

理 由

- 一、查本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為處分，應視為原處分機關所為之處分，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。」
財政部八十年五月二十五日臺財稅第八〇一二四七三五〇號函釋：「……（一）依土地稅法第十七條及第十八條規定，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。……」

三、本件訴願理由略謂：

- （一）八十七年二月五日下午六點左右有原處分機關承辦員騎機車至訴願人系爭地上房屋前，人仍騎車上問訴願人屋內塑膠管為誰所有，經訴願人復以係其所有後，即行離去，當時該員並未要求說明屋內物品使用情形。訴願人數年來未曾將所有房屋，有償出租

與他人使用或個人營業性之倉庫使用，現場所臨時放置之物品，如防水劑、塑膠管及施工工具，均為備修繕房屋漏水工程使用，至於其他散置地上袋裝物品，係因漏水導致腐壞之天花板及隔間建材廢棄物及一些個人營生用具，另有些是前承租人上展土木包工業遺棄之部分物品及招牌。

- (二) 該屋數年前曾出租與上展土木包工業及○○有限公司使用，租金各有數萬元，依一般常識而言，房屋所有者，自不可能放棄租金較高，較不會損壞室內裝潢之辦公室使用，而移作租金較低而較會損傷裝潢之營業性倉庫使用。
- (三) 訴願人為申請自用住宅，已將房屋收回數年，並早有登報公開出售；現將土地出售予○○公司，申請一生僅能適用一次之自用住宅稅率。原處分機關是否因上展土木包工業原懸掛在屋外之招牌，迄今仍遺留原處，而認定作營業倉庫使用？

四、卷查訴願人所有系爭土地，原按住家用稅率課徵房屋稅，嗣經原處分機關中北分處於八十七年一月五日房屋普查時，發現其地上房屋並非作住家使用，而係存放塑膠管及原料，供作倉庫使用，有房屋稅現值核計表影本附案可稽，乃核定自八十八年期起改按一般稅率核課地價稅。

五、惟查，訴願理由稱系爭房屋數年前曾出租與○○包工業及○○有限公司乙節，經本府訴願審議委員會八十七年四月九日派員向本府建設局查證結果，○○有限公司已於八十五年四月十六日自本市○○街○○巷○○弄○○號遷往臺灣省營業，自無於上址營業之可能。至於上展土木包工業部分，本府建設局並無資料可資查證。則該土木包工業究於何時遷移，又訴願人主張系爭建物屋齡已二十幾年有嚴重漏水現象，所存放塑膠管及原料，乃係準備鳩工修繕，再出售臺灣永源實業公司，是否屬實？原處分機關承辦人是否未進入屋內查證即離開？原處分機關答辯並未釋明，且未檢附現場照片、會勘紀錄、鄰居訪問等足資認定供作倉庫使用之相關證明，逕以屋內放置塑膠管及原料，遽認供作倉庫使用，自嫌率斷。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

六、綜上論結，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 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 六 月 二 十 四 日

市 長 陳 水 扁

訴 願 審 議 委 員 會 主 任 委 員 張 富 美 決 行