

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣稅捐稽徵處

緣訴願人因改按一般用地稅率核課地價稅事件，不服原處分機關竹東分處 96 年 6 月 29 日新縣稅東一字第 0960043331 號函所為之處分，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、緣訴願人之母○○○（已於 77 年 4 月 8 日歿）所遺竹東鎮○○○地號土地因原處分機關竹東分處以 96 年 6 月 29 日新縣稅東一字第 0960043331 號函核定其自 96 年起改按一般用地稅率核課地價稅，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。
- 二、訴願意旨略謂：：關於 96 年 5 月 17 日會同竹東地政事務所人員現場勘查結果，說明該地號雜草叢生、房屋坍塌，臨路部分簡陋籬笆阻礙進出，無法居住等理由，意態偏執土地稅法第 9 條暨施行細則第 4 條規定，應自 96 年起改按一般稅率核課地價稅，顯然誣陷繳納地價稅；又以水電查無用電紀錄否准地價稅適用自用住宅稅率改按一般稅率核課，係濫用職權云云。
- 三、答辯意旨略謂：

- （一）按「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」、「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。二、非都市土地面積未超過 7 公畝部分。」及「本法第 9 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。」分別為土地稅法第 9 條、第 17 條及同法施行細則第 4 條所明定。次按財政部 86 年 11 月 15 日台財稅第 861925722 號函釋規定：「查土地稅法所稱『自用住宅用地』，依同法第 9 條規定，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。本案房屋據查報…毀損五成以上，現仍無法居住，業已依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定予以免徵房屋稅，因其地上房屋既已焚毀不堪使用，核與上揭法條自用住宅用地之要件不符，應不得按特別稅率課徵地價稅。」

- (二) 查本件系爭土地坐落竹東鎮○○○地號土地，地上建物門牌竹東鎮○○○號，原經本處竹東分處核准自 71 年起依土地稅法第 17 條第 1 項規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案，迨本處竹東分處於 96 年辦理地價稅清查時，發現該土地地上建築物已坍塌，雖訴願人之配偶○○○之戶籍仍設籍於該址，仍不符合前揭法令所稱之自用住宅用地要件，乃於 96 年 4 月 2 日以新縣稅東一字第 0960041393 號函通知，該土地自 96 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，嗣訴願人分別於 96 年 4 月 9 日、96 年 5 月 11 日及 96 年 6 月 22 日提出申訴書，主張該房屋已倒塌，因經費不足，拖延修復，並未將戶籍遷出。經本處竹東分處派員會同竹東地政事務所經辦人員於 96 年 5 月 17 日實地勘查系爭土地，發現地上並無建物，且雜草叢生，有會勘記錄表及相片 4 幀附卷可稽，該分處遂以 96 年 6 月 29 日新縣稅東一字第 0960043331 號函復訴願人仍應自 96 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人提起訴願後，復於 96 年 8 月 23 日派員至現場勘查，經由鄰房○○○號頂樓拍照，該土地上確無建築改良物，僅後段○○○地號土地上有小瓦屋，亦有會勘紀錄及相片 2 幀附卷可按。按前揭法令規定，自用住宅用地稅率課徵地價稅之訂定，乃係為減輕納稅義務人對持有供自用住宅使用之土地地價稅負擔，故自應以該土地上有「住宅」為前提，且土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，並無出租或供營業用者，始得適用之，倘該住宅已毀損無法居住，自不符合自用住宅用地之要件。故系爭土地既無建築改良物，已不符土地稅法第 9 條自用住宅用地要件。
- (三) 另查系爭建物之用電、用水紀錄，經臺灣電力股份有限公司新竹區營業處 96 年 6 月 1 日新竹字第 0960500490 號函復略以：查無此用電地址資料；又查該址之用水紀錄，經臺灣省自來水股份有限公司第三區管理處竹東營運所 96 年 5 月 28 日台水三東字第 09600004050 號函復略以：該戶於 85 年 4 月 17 日辦理停用之後無繳費紀錄，87 年 5 月 2 日由該所逕為將該戶撤銷水籍。足證系爭建物實際上亦無法居住。則系爭土地地上既已無建物，訴願人亦自承系爭建物早已坍塌，自不符合自用住宅用地要件，則原核定將系爭土地自 96 年起改按一般用地稅率核課地價稅，並無不合，敬請予以維持云云。

理 由

一、本縣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所為之處分，合先敘明。

二、按「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」、「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。二、非都市土地面積未超過7公畝部分。」及「本法第9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。」分別為土地稅法第9條、第17條及同法施行細則第4條所明定。

次按財政部86年11月15日台財稅第861925722號函釋規定：

「查土地稅法所稱『自用住宅用地』，依同法第9條規定，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。本案房屋據查報…毀損五成以上，現仍無法居住，業已依房屋稅條例第15條第1項第7款規定予以免徵房屋稅，因其地上房屋既已焚毀不堪使用，核與上揭法條自用住宅用地之要件不符，應不得按特別稅率課徵地價稅。」

再按行政法院86年判字第1296號判決意旨：「按『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。』為土地稅法第9條所明定。斯為土地稅法就該法使用「自用住宅用地」一語所為之立法解釋。其依土地稅法第17條規定適用優惠稅率（千分之二）計徵地價稅之「自用住宅用地」，必符合該立法解釋，乃屬當然。而住宅用地，指供為住宅之用之建築物所在之土地範圍而言。一有出租或作為營業用之情形，即不符合自用住宅用地之要件。」

三、卷查訴願人雖主張96年5月17日會同竹東地政事務所人員現場勘查結果，說明該地號雜草叢生、房屋坍塌，臨路部分簡陋籬笆阻礙進出，無法居住等理由，意態偏執土地稅法第9條暨施行細則第4條規定，應自96年起改按一般稅率核課地價稅，顯然誣陷繳納地價稅云云。惟查本案系爭竹東鎮○○○地號土地經原處分機關現場勘查，發現該土地地上建築物已坍塌，且雜草叢生，有原處分機關竹東分處96年5月17日會勘記錄表及相片附卷可稽；以及原處分機關查得系爭竹東鎮○○○地號土地上建物（門牌竹東鎮○○○號）早已無用電、用水之紀錄，有臺灣電力股份有限公司新竹區營業處96年6月1日新竹字第0960500490號函文影本及臺灣省自來水股份有限公司第三區管理處竹東營運所96年5月28日台水

三東字第 09600004050 號函文影本附卷可稽。足證土地上之建築物已不堪居住、使用，參照前揭行政法院 86 年判字第 1296 號判決意旨，所謂「住宅用地，指供為住宅之用之建築物所在之土地範圍而言」，以及財政部 86 年 11 月 15 日台財稅第 861925722 號函釋意旨，系爭土地尚非符合前揭土地稅法第 9 條自用住宅用地殊為明確。是以訴願人之主張尚非可採，從而原處分機關竹東分處 96 年 6 月 29 日新縣稅東一字第 0960043331 號函所為否准訴願人按自用住宅稅率核課地價稅之處分，揆諸前揭法規及財政部函釋意旨，自屬有據，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願決果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

中 華 民 國 96 年 11 月 19 日