

彰化縣政府訴願決定書（案號 103－107）

府法訴字第 1020356803 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

訴願代理人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關 102 年 10 月 1 日彰稅地字第 1020107235 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣坐落○○○號土地（地目為「建」，下稱系爭土地）所有權人為公業聖母祀，管理者為○○○等 9 人，管理人均已死亡，原處分機關原以公業聖母祀使用人○○○為地價稅納稅義務人，後以公業聖母祀使用人○○○為納稅義務人，並依土地稅法按一般用地稅率課徵地價稅。系爭土地上有一建物，門牌：○○○，原所有權人○○○於 89 年 9 月 16 日死亡，其繼承人於 95 年 6 月 8 日申請變更房屋稅納稅義務人名義為○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 6 人共同共有，原處分機關依前揭房屋納稅義務人資料於 98 年起更正地價稅納稅義務人名義為公業聖母祀使用人○○○、○○○、○○○（即訴願人）、○○○、○○○等 6 人，訴願人於 102 年 9 月 17 日以電話陳情申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關以 102 年 10 月 1 日彰稅地字第 1020107235 號函否准所請，訴願人不服，遂提起本訴願，並據原處分機

關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- (一) 使用人○○○過世後，該土地建物水已停掉，電是為晚上治安點小燈，繳基本費，而家母自罹患失智後，都住在老人中心，該建物已無人居住使用，也無出租或供營業用等情事。
- (二) 當年以神明會登記之土地，關係人皆已凋零死亡，此為歷史包袱，當時居住使用人也往生了，現已無人居住，可實際查清楚，而土地所有權人公業聖母祀，登記為物代名詞非人，爰無法提出申請地價稅自用住宅用地課徵，也不能定義土地所有權人已死，當然得由迄今代繳地價稅使用人子女（在該地辦竣戶籍登記）代管理並代申請地價稅自用住宅用地課徵。
- (三) 財政部 72 年 1 月 22 日台財稅第 30467 號為 72 年行政規定，因地方土地登記特殊情況且時空背景已變，及該土地關係人都死亡及該建屋繼承人皆沒使用，實無法再適用會損害人民權益之規定，請准予該地段在未標售前，准由代繳地價稅之地上物使用人直系親屬申請地價稅自用住宅用地課徵地價稅云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按自用住宅用地，為人民生活所必需，爰以土地稅法第 9 條、第 17 條及同法施行細則第 4 條規定，合於「自用住宅用地」按千分之二稅率課徵地價稅，其法定要件係指 1、坐落該土地上建物之所有權屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有；2、該土地所有權人或其配偶、直系親屬於該建物辦竣戶籍登記；3、該建物並無出租或供營業使用之情事；4、都市土地面積未超過 3 公畝、非都市土地未超過 7 公畝；5、土地所有權人與其配偶及未成年子女之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅，以一處為限，依租稅法定主義，土地所有權人要適用自用住宅用地千分之二之優惠稅

率課徵地價稅，必須同時符合上述五項法定要件。

- (二) 卷查系爭土地依土地登記謄本記載所有權人為「公業聖母祀」，其他登記事項亦載明為「依彰化縣政府 97 年 12 月 5 日府地籍字第 0970253977A 號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第 4 款之土地」，亦即系爭土地係以神明會以外名義登記，具有神明會性質及事實之土地，而其地上建物仍為訴願人等 6 人共同共有，核與前揭「土地上建物之所有權屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有」規定不合，雖有代繳義務人（使用人）即訴願人辦竣戶籍登記及地上建物並無出租或供營業使用之情事，仍不符合土地稅法第 9 條前段「土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記」之要件，核無自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，又地價稅代繳義務人縱在該地辦竣戶籍登記且無出租或供營業，仍不准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，亦為財政部 72 年 1 月 22 日台財稅第 30467 號函所明釋，此函釋係財政部基於法定職權，就行政法規所為之釋示，核與前揭法規並無不合云云。

理 由

- 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。」、「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。」分別為土地稅法第 9 條、土地稅法施行細則第 4 條所明定。
- 二、經查，系爭土地所有權人為公業聖母祀，其上有一建築物，建號為○○○號，所有權人為○○○，此有卷附土地建物查詢資料可稽，雖建築物原所有權人○○○已去世，訴願人為其繼承人之一而共同共有該建築物，並以系爭土地使用人身分代繳地價稅，惟系爭土地上之建築

物仍非屬系爭土地所有權人或其配偶、直系親屬所有至為明顯，核與前揭法規所定之自用住宅用地定義不符，原處分機關基於租稅法定主義，否准訴願人申請按自用住宅稅率課徵系爭土地之地價稅，並無違誤。

三、次查，財政部 72 年 1 月 22 日台財稅第 30467 號函釋：「土地所有權人死亡，土地無人管理，經主管稽徵機關指定土地使用人為地價稅代繳義務人，該代繳義務人縱在該地辦竣戶籍登記且無出租或供營業，仍不准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」其否准代繳義務人按自用住宅用地稅率課徵地價稅，根本法理仍源自土地稅法第 9 條及土地稅法施行細則第 4 條之規定，訴願人主張財政部 72 年 1 月 22 日台財稅第 30467 號函釋為 72 年行政規定，因地方土地登記特殊情況且時空背景已變，實無法再適用等語顯有誤解。

四、據上論結，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。

訴願審議委員會

主任委員 林田富（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 白文謙

委員 楊瑞美

委員 簡金晃

中 華 民 國 103 年 2 月 6 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址：台中市南區五權南路 99 號)