

彰化縣政府訴願決定書（案號 104-102）

府法訴字第 1030377652 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣田尾鄉○○○

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 103 年 9 月 24 日彰稅北分一字第 1030332149 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

緣訴願人所有坐落本縣田尾鄉溪子頂段○○○地號土地（下稱系爭土地），權利範圍六分之一，持分面積 150.17 平方公尺，原為訴願人之父所有，訴願人於 103 年 1 月 29 日登記買賣取得，嗣於同年 9 月 19 日向原處分機關申請依土地稅法第 17 條規定適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關查得系爭土地上建物門牌本縣田尾鄉○○○（下稱 199 號建物），非訴願人或其配偶、直系親屬所有，核與土地稅法施行細則第 4 條所稱自用住宅用地之規定不符，原處分機關以 103 年 9 月 24 日彰稅北分一字第 1030332149 號函否准所請，訴願人不服，遂提起本件訴願，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）本案建地原為本人祖父所有，我的祖父母、父母和我們所有姐妹都曾長期住在這塊土地上，一年多前我父親先把這塊土地上的房屋贈與並過戶給我二姊○○○，次年再將這幢房屋的基地過戶到我名下，我和二

姊一家人始終都共同設籍、居住在這幢住宅，這幢住宅從來每年都被核定為自用住宅，地價稅和房屋稅一貫都是按自用住宅稅率課徵，我和我二姊一家人只有這唯一而共有的房地產，別無任何房屋或土地，從未出租他人使用，現在卻被無厘頭地核定為「非自用住宅」，要課我們五倍的地價稅，如果連這樣都不算自用住宅，那我們是不是一輩子都不能擁有自用住宅？

- (二) 所謂「自用住宅用地」其主要意旨應是「未出租他人」，再就是「供所有權人自己使用」，本人土地完全合乎土地稅法第 9 條有關自用住宅用地之規定，土地稅法施行細則第 4 條規定「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」，顯示當初立法並未將所有狀況一併納入考量，促使這項欠缺周詳的規定淪為惡法，但法律是死的，辦案的官員是活的，應該本乎執法的普遍性和公平性原則，從寬考量個案的適法性。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按土地稅法第 9 條、第 17 條及同法施行細則第 4 條規定觀之，合於「自用住宅用地」按千分之二稅率課徵地價稅之法定要件，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，以一處為限等五項規定，土地所有權人要適用自用住宅用地之優惠稅率課徵地價稅，必須同時符合上述五項法定要件，缺一不可。
- (二) 查訴願人所有系爭土地係 103 年 1 月 7 日買賣取得，同年 1 月 29 日登記，面積 901 平方公尺，權利範圍六

分之一，其地上建物一棟（溪仔頂段○○○建號），建物門牌為本縣田尾鄉○○○，與訴願人103年9月19日申請改按自用住宅用地課稅填具申請書所載之系爭土地房屋坐落相符，惟查199號建物登記之所有權人為訴願人之姊姊○○○，與訴願人為旁系血親之親屬關係，此亦為訴願人所自承，故系爭土地上199號建物非為訴願人本人或其配偶、直系親屬所有，縱該建物全棟自用無出租或營業，訴願人及其姊姊○○○設戶籍於此，仍不符合上開土地稅法及同法施行細則所規定自用住宅用地之法定要件，原處分機關否准系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵，於法並無不合。

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。」、「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。…土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。」、「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。」、「稱直系血親者，謂己身所從出，或從己身所出之血親。稱旁系血親者，謂非直系血親，而與己身出於同源之血親。」分別為土地稅法第9條、第17條、土地稅法施行細則第4條、民法第967條所明定。
- 二、查訴願人所有系爭土地上有本縣田尾鄉溪子頂段○○○建號之建物，門牌為本縣田尾鄉○○○號，該建物所有權人為案外人○○○，係訴願人之二姊，與訴願人之親屬關係為旁系血親，並非直系親屬，此有卷附土地建物查詢資料、訴願人及案外人○○○全戶戶籍資料在卷可稽，則199號建物非屬訴願人或其配偶、直系親屬所有

已明，即不符合土地稅法及土地稅法施行細則規定得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之要件，原處分機關否准訴願人申請改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，於法並無不合，原處分應予維持。

- 三、再按土地稅法第 58 條規定：「本法施行細則，由行政院定之。」故土地稅法施行細則係行政院基於土地稅法授權所訂定之法規命令，行政機關於執行職務時即有遵守之義務，又最高行政法院 94 年判字第 188 號判決要旨：「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。』係法律對自用住宅用地所為之文義解釋，至於自用住宅用地上之建築改良物應為何人所有，始符合自用住宅之意義，則未明文規定，於執行上未免生疑義，行政院基於土地稅法第 58 條之授權，於訂定施行細則時，考量自用住宅土地減徵土地增值稅之立法意旨及賦稅之公平性，乃於土地稅法施行細則第 4 條規定：『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。』係屬行政機關對法律之細節性事項所為之規定，並未增加法律所無之限制。」故有關訴願人主張土地稅法施行細則第 4 條規定未將所有狀況一併納入考量，欠缺周詳等語，依目前實務見解，土地稅法施行細則第 4 條之規定並未增加母法所無之限制，至於是否不夠周詳，此乃法規命令訂定妥當性問題，依租稅法定主義，原處分機關依現行法規所為之處分並無違誤，訴願人所述自不足採。
- 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 陳善報

委員 溫豐文

委員 呂宗麟

委員 蕭文生

委員 林宇光

委員 李玲瑩

委員 林浚煦

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 2 月 5 日

縣 長 魏 明 谷

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）