

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 104—1208）

府法訴字第 1040391258 號

訴 願 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 104 年 9 月 24 日彰稅員分一字第 1040268567 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

緣訴願人持分所有坐落本縣○○鄉（下同）○○段 1054、1055、1062、1068、1093、1109、1113、1114、1115、1125、1126、1129、1130、1131、1162、1163、1164、1166、1167、1168、1173、1174、1180、1188、1193 地號及○○段 850、851、852、855、859 地號等 30 筆土地（下稱系爭土地），於 104 年 9 月 10 日以其父○○○所有本縣○○鄉○○村○○巷 6 號房屋（下稱系爭建物）坐落系爭土地，向原處分機關申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關以 104 年 9 月 24 日彰稅員分一字第 1040268567 號函認定○○段 1188、1193 地號及○○段 850、851、852、855、859 地號等 7 筆土地，核與自用住宅用地規定不符，仍按一般用地稅率課徵地價稅，其餘 23 筆土地則依一定比例核算面積准自 104 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，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：

訴願人居住之建物原為三合院（原址：本縣○○鄉○○村○○巷○號及○號），三合院之範圍涵蓋所有本案申請自用住宅地價稅之 30 筆土地，該建物因建造於日治時期故無建

物騰本，且三合院歷經多次改建，已無法查其原貌，惟原土地範圍係以三合院之坐落面積為經界，雖經地籍重測後分割為多筆地號，仍不改其為三合院之本質，故本案全部土地應自始全部符合自用住宅須有建物坐落之要件，不應因房屋改建或地籍重測而變更其認定；且訴願人設籍於該地，有久住之事實，又地上建物未曾出租、營業，故系爭土地應全數符合土稅法第 9 條自用住宅用地之要件，原處分機關僅就部分土地為核定，於理不合。

## 二、答辯意旨略謂：

訴願人於 104 年 9 月 10 日繕具「地價稅自用住宅用地申請書」申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關查得系爭建物之納稅義務人即被繼承人○○○於 42 年 2 月 10 日死亡，惟未辦竣繼承登記，依訴願人檢附之繼承系統表、戶政手抄謄本資料及本縣○○鄉戶政事務所 104 年 10 月 15 日彰二戶字第 1040001895 號函復所檢送之戶籍資料，其法定繼承人為訴願人等共計 7 人，訴願人應得繼承系爭建物之比例為 7 分之 1，另依原處分機關房屋稅與地價稅外業清查作業整合系統圖資顯示，○○段 1188、1193 地號及○○段 850、851、852、855、859 地號土地非系爭建物之坐落基地，且與系爭建物有本縣○○鄉○○路二段及○○路三段之道路相隔，非屬必經通路使用之土地，核與自用住宅用地規定不符；其餘 23 筆土地除○○段 1113 地號土地為系爭建物之坐落基地，餘為供出入通路使用之土地，原處分機關依財政部函釋規定，以 7 分之 1 比例核算部分面積，准自 104 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，於法並無違誤。

## 理 由

- 一、按「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。…」、「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三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。…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。」、「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。…」、「同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。…」、「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。…」土地稅法第 3 條、第 9 條及第 17 條、土地稅法施行細則第 4 條、民法第 1138 條、第 1141 條、第 1147 條、第 1148 條分別定有明文。

二、次按「主旨：高XX先生申報土地移轉現值，其繼承土地既已辦竣土地繼承登記、自應受理；其自用住宅用地面積如何計算請參照本部 74 年 4 月 8 日台財稅第 14031 號、70 年 4 月 29 日台財稅第 33364 號函釋辦理。說明：…二、本案高XX繼承土地、房屋，土地部分既已辦竣繼承登記，其申報土地移轉現值自應受理，至其自用住宅用地面積，如符合自用住宅用地要件者，得參照上揭部函規定，以高XX得繼承房屋之應繼分面積比例計算。且繼承係因被繼承人死亡而開始，為民法第 1147 條所明定，本案房屋之納稅義務人雖因未辦竣繼承登記仍為高○○名義，實際上應為各繼承人所有，故僅得就高XX應得繼承房屋比例計算。」、「…四、自用住宅用地面積及處數限制補充規定（一）自用住宅用地基地之認定 3. 非屬建物基地之土地，如係連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，可併同主建物基地認定之。」財政部 82 年 5 月 3 日台財稅字第 820756959 號函意旨、財政部 101 年 8 月 16 日台財稅字第 10104594270 號令訂定「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」可資參照。

三、經查，系爭建物之納稅義務人即被繼承人○○○業於 42 年 2 月 10 日死亡，未辦竣繼承登記，依前揭財政部函釋意旨及民法繼承編相關規定，繼承係因被繼承人死亡而開始，是系爭建物雖未辦竣繼承登記而仍為○○○名義，然實際上應為各繼承人所有，參照本縣○○鄉戶政事務所 104 年 10 月 15 日彰二戶字第 1040001895 號函送相關戶籍資料可知，本件訴願人為法定繼承人之一，應得繼承系爭房屋之比例為 7 分之 1；又系爭土地原為訴願人之父○○○依一定持分比例與他人共有，嗣○○○於 42 年 2 月 10 日死亡，系爭土地持分權利由訴願人與其他繼承人繼承，於同年 4 月 16 日以一定持分比例登記為所有權人，依原處分機關房屋稅及地價稅外業清查作業整合系統圖資（航照圖）及地籍圖顯示，系爭○○段 1113 地號土地為系爭建物之坐落基地，○○段 1054、1055、1062、1068、1093、1109、1113、1114、1115、1125、1126、1129、1130、1131、1162、1163、1164、1166、1167、1168、1173、1174、1180 地號土地則為供建物出入通路使用之土地，核與自用住宅用地之規定相符，是原處分機關依訴願人應得繼承系爭房屋之比例 7 分之 1 核算應適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地面積以核課地價稅，於法無違；另系爭○○段 1188、1193 地號及○○段 850、851、852、855、859 地號等 7 筆土地經查非系爭建物之坐落基地，且與系爭建物有本縣○○鄉○○路二段及○○路三段之道路相隔，參照前揭財政部函釋意旨，非屬供系爭建物出入通路使用不可分離之土地，核與自用住宅用地規定不符，自仍應按一般用地稅率課徵地價稅，是原處分機關以 104 年 9 月 24 日彰稅員分一字第 1040268567 號函就部分土地面積核准自 104 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之決定，依法亦無不合，應予維持。至訴願人主張系爭建物原為三合院，坐落土地範圍之認定自應以原三合院坐落經界為準，不因房屋改建或地籍重測而變更其認定等語，依前述原處分機關房屋稅及地價稅外業清查作業整合系統圖資（航照圖）及

地籍圖顯示，系爭○○段 1188、1193 地號及○○段 850、851、852、855、859 地號等 7 筆土地並非系爭建物之坐落基地，且與系爭建物有道路相隔，是訴願人所述要屬無據，併予敘明。

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（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 蕭文生

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 林浚煦

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 12 月 31 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：臺中市南區五權南路 99 號）