

彰化縣政府訴願決定書（案號 104－403）

府法訴字第 1040053828 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣員林鎮○○○樓

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 12 月 26 日彰稅法字第 1030029163 號復查決定所為之處分，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中鎮○○○地號土地（以下稱系爭○○○土地），面積為 211.71 平方公尺，權利範圍為全部，原按一般用地稅率核課地價稅。嗣訴願人於 103 年 9 月 22 日以系爭○○○土地上坐落門牌號碼本縣田中鎮○○○號房屋後方之鐵皮屋（下稱○○○後面建物）及側邊平房建物（門牌號碼：本縣田中鎮○○○號，下稱○○○建物）等 2 棟建物均屬自用並無出租或營業情形為由，向原處分機關所屬員林分局申請改按自用住宅用地稅率課徵地價稅。案經原處分機關查得系爭○○○土地上建物，並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，核與土地稅法第 9 條規定不符，乃以 103 年 11 月 17 日彰稅員分一字第 1030272584 號函否准訴願人所請。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 103 年 12 月 26 日彰稅法字第 1030029163 號復查決定：「復查駁回。」，訴願人仍不服，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、訴願暨補充理由意旨略謂：

- （一）本人設籍門牌號碼本縣田中鎮○○○號建物係坐落香山段○○○地號土地，而本人所有毗鄰系爭○○○土地，

現有門牌號碼○○○號及○○○號後面建物坐落其上，係因時空變化、道路增設所致。雖稅務局函復必須本人、配偶或直系親屬設籍於上開○○○或○○○後面建物，始可適用自用住宅用地稅率，然本人所有○○○、○○○地號土地上每棟建物均能相通，均由本人及家屬合併使用，且現有「○○○號」的門牌已由戶政機關已編定第三人所有，若要本人或家屬與無關之第三人同設一戶籍或改為設籍於○○○地號後面建物，顯然不合理。

- (二) 再者，本人及配偶原本就已設籍於系爭○○○土地上，至今從未遷移戶籍，且無出租或供營業使用，係因門牌整編緣故，至無法適用自用住宅稅率課徵地價稅。本人所有系爭○○○、○○○地號 2 筆土地上建物相通，平房用途為神明廳及擺放農具、收成之農作物等；樓房間隔作為臥房、客廳、遊戲間等用途，為本人整個家族合併使用，103 年地價稅應適用自用住宅用地稅率等語。

二、答辯暨補充答辯意旨略謂：

- (一) 經查對稅籍、戶籍資料，本件坐落系爭○○○土地上房屋為○○○建物及○○○後面建物，其納稅義務人分別為訴願人之父○○○（已歿）及訴願人，又訴願人與其配偶、直系親屬係設立戶籍於坐落○○○地號上之門牌○○○建物，並未在上開○○○、○○○後面建物辦竣戶籍登記，核與土地稅法有關適用「自用住宅用地」規定之要件不符，原處分機關否准訴願人申請系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵，仍應按一般用地稅率核課 103 年地價稅 5,491 元，於法並無不合。
- (二) 次按，財政部 67 年 6 月 30 日函釋，土地所有權人對同屬其所有之相鄰房地，雖僅設籍於其中一處，倘若兩房地基於自住之目的而互相打通或合併使用，並有實際居住之事實者，得就非設籍之房地改按自用住宅稅率核課地價稅。查系爭○○○土地與相鄰同段○○○地號土地

雖均屬訴願人所有，訴願人與其配偶、直系親屬係設立戶籍○○○建物，訴願人雖主張系爭○○○土地上建物（即○○○建物、○○○後面建物）與所設籍之○○○建物係合併使用，惟經原處分機關 103 年 11 月 5 日現場勘查結果，○○○建物及○○○後面建物雖與○○○建物相鄰，但 3 棟建物乃分開建築，中間格有棟距，牆壁並無共用，屬各自獨立之建物，各有獨立出入之門戶，縱可藉彼此側門或後門出路通達，惟仍有空地、庭院或菜園相隔，如○○○建物側門至○○○建物前門須經堆置雜物空地，且有鐵欄杆相隔；○○○建物後門通往○○○建物及○○○後面建物則須經過庭院、菜園，3 棟建物並非共用牆壁加以打通或兩棟後門相望而可互通，非屬合併使用，僅因毗鄰地理之便，藉巷道或空地連接所使然，難認為適應自用住宅之需要而合併使用，即與上揭財政部函釋不符，而應分開視各棟建物是否符合自用住宅用地優惠稅率之要件予以准駁。

(三) 至訴願人稱門牌○○○已經編定為第三人所有，與無關第三人同設一戶籍顯有不妥等語，查訴願人所有○○○建物及○○○後面建物經本縣田中鎮戶政事務所實地勘查，分別發現有與他人門牌號碼重複、屬有人居住之違章建築等情形，已於 100 年 2 月 22 日以田鎮戶字第 1000000399 號函請訴願人備齊相關文件辦理門牌改編、初編。

(四) 訴願人另主張其與配偶等戶籍原本就設籍於系爭○○○土地上，至今未曾遷移戶籍云云。依訴願人戶籍謄本資料所示，訴願人戶籍原設中南路 33 號（67 年 3 月 20 日整編為○○○號），嗣於 68 年 2 月 10 日變更戶籍地址遷移至○○○號，是訴願人與其配偶、直系血親等自 68 年 2 月 10 日起，並未在系爭土地（○○○）上之○○○或○○○後面建物辦竣戶籍登記，至臻明確，核與土地稅

法第 9 條「自用住宅用地」規定不符。

理 由

- 一、按土地稅法第 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。」、第 17 條規定：「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 1 項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以 1 處為限。」、第 41 條規定：「依第 17 條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」，以及「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。」、「土地所有權人，申請適用本法第 17 條第 1 項自用住宅用地特別稅率計徵地價稅時，應填具申請書並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。」，同法施行細則第 4 條、第 11 條定有明文。
- 二、次按，財政部訂頒「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第 4 點第 2 項「自用住宅面積及處數限制」規定：「6. 一處之認定：…(2)相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處。」、該部 67 年 6 月 30 日臺財稅字第 34248 號函釋：「關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅，應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：…四、毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬 1 人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用

地計課。」。是土地所有權人對同屬其所有之相鄰房地，雖僅設籍於其中一處，倘若兩房地基於自住之目的而相互打通或合併使用，並有實際居住之事實者，得就非設籍之房地改按自用住宅用地稅率核課地價稅，惟倘若兩房地雖相互毗鄰但未相互打通或合併使用、或雖相互打通或合併使用但非基於自住之目的並無自住事實者，就非設籍之房地，則無按前開財政部函釋適用之餘地（臺中高等行政法院 101 年度簡字第 25 號判決意旨參照）。

- 三、卷查訴願人所有系爭○○○土地，其地上房屋○○○建物、○○○後面建物，並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍，又訴願人原設籍本縣田中鎮○○○號（67 年 3 月 20 日整編為○○○號），於 68 年 2 月 10 日遷出設籍於現址本縣田中鎮○○○號（座落本縣田中鎮香山段○○○地號土地），此有原處分機關房屋稅查詢資料、戶政查調傳輸狀態查詢畫面、全戶戶籍資料影本附卷可稽，是系爭○○○土地不符前揭土地稅法第 9 條規定之事證明確，洵堪認定。
- 四、至於訴願人主張系爭○○○土地上之○○○建物、○○○後面建物，係與其所有設籍之本縣田中鎮○○○號房屋合併使用一節，依前揭自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則與財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅字第 34248 號函釋意旨，兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬 1 人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，固得准予合併按自用住宅用地計課地價稅，惟據原處分機關於 103 年 11 月 5 日派員實地勘查結果，系爭○○○土地上坐落門牌○○○建物及○○○後面建物，其中○○○建物與隔壁門牌○○○建物側門格有棟距；○○○建物側門至○○○建物前門，須經過堆置雜物之空地，且有鐵欄杆區隔；○○○建物後門通往○○○建物後門與○○○後面建物，則須經過庭院與菜園；系爭○○○土地有出路通往前後方，並非合併使用等情，有原處分機關現場勘查紀錄表、地籍圖、照片附

卷可稽。而所謂合併使用係指數建物間彼此毗鄰相互依存共用一壁，雖未打通，但共同通所有權人實際居住之情形，訴願人所有系爭○○○與相鄰同段○○○地號土地上之建物雖可相互通達，然各棟建物獨立、間有棟距空地或庭院、菜園相隔，僅基於毗鄰土地之便，藉巷道或空地互通連結，難認係為適應自用住宅之需而合併使用，與前揭規定、財政部函釋不符，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以103年11月17日彰稅員分一字第1030272584號函否准所請、103年12月26日彰稅法字第1030029163號復查決定遞予維持，於法並無不合，應予維持。至訴辯雙方其餘主張，因不影響本件訴願決定之結果，不再一一論述，併予敘明。

五、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 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 5 月 8 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)