

彰化縣政府訴願決定書（案號 102-110）

府法訴字第 1010383393 號

訴 願 人：○

地址：○縣○鎮○里○路○段○號

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關員林分局 101 年 10 月 19 日彰稅員分一字第 1012050349 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○鎮○段○地號土地（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。嗣訴願人以系爭土地為○鎮○里○路○段○號建物（樓房，下稱○號建物）之基地，已辦竣戶籍登記、無出租或供營業使用情事，且系爭土地上所有平房建物均供自用，並與○段○地號土地合併使用為由，於 101 年 9 月 20 日向原處分機關員林分局申請改按自用住宅用地稅率課徵地價稅。案經原處分機關員林分局查得坐落系爭土地上建物門牌為○路○段○號（平房，下稱○號建物）及○路○段○號建物後面之鐵皮屋（下稱鐵皮屋），訴願人與其配偶或直系親屬未於前揭○建物辦竣戶籍登記，且○號建物、○號建物及鐵皮屋等三棟建築物雖相近，惟係分開之建築物未打通使用，且各有獨立之出入口，難認其屬合併使用，核與土地稅法第 9 條自用住宅用地規定不符，遂以 101 年 10 月 19 日彰稅員分一字第 1012050349 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）本人、配偶、或直系親屬設籍於○路○段○號始可適用，而該門牌已為第三人所有，且本人所有平房及鐵皮建物稅

籍門牌業已辦理更正為○路○段○號後面，即為本人及其家屬戶籍原設籍之建物，經查戶政機關該門牌號碼重複應予改編，另依法一個人僅能設有一個戶籍，依據彰化縣道路命名及門牌編訂自治條例規定應毋庸另編訂新門牌號碼。

- (二)平房及鐵皮建物因無房屋使用執照或建物所有權狀，本人已提出申明書切結建物均為本人所有，並由本人管理使用中，由歷次現場照片可知建物建造時均已預留通道相同，而空地部分由本人及內人整理種植各種花草蔬果建物部分存放農具等，本人將系爭土地規劃為休閒菜園種植各種蔬果分送給親友及鄰居，整筆土地合併使用，依法二建物打通或合併使用只要有一種符合即可。函文僅稱建物未合併使用，二建物未打通，本人業已逐一說明建物合併使用及相通事由等，函文卻未載明未合併使用之理由為何，建物何處未打通，或載明何部分不符合合併使用要件，何處建物須打通；另函文稱應辦妥○路○段○號設籍，而本人及家屬原已設籍於該址，後因整編後門牌依序將○號門牌編訂為第三人所有，本人及家屬因此辦理戶籍變更，另本人舊有鐵皮屋稅籍地址經申請變更後已函復同意變更同平房建物與本人現戶籍○路○段○號相同建物後面云云。

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，「自用住宅用地」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。又適用自用住宅用地課徵地價稅，除前揭三項法定要件外，尚須符合1、都市土地面積未超過3公畝、非都市土地未超過7公畝；2、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，以一處為限等二項規定，始得按自用住宅用地稅率核課地價稅。復按土地稅法第41條及同法施行細則第11條規定，土地

所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，應檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件以憑審查，如地上建物係無使用執照或建物所有權狀之老舊建物，且為 77 年 4 月 29 日前已完成建築者，依財政部 84 年 5 月 17 日台財稅字第 841623576 號函規定，得以「建物基地坐落申明書」代替建築改良物證明文件。本案經現場勘查並查對房屋稅籍資料，系爭○地號土地上建物門牌為○號建物及○號後面建物，訴願人或其配偶、直系親屬並未在該建物辦竣戶籍登記，核與土地稅法第 9 條「自用住宅用地」規定不符，員林分局否准系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，揆諸前揭規定，於法並無不合。

(二) ○段○地號與系爭土地皆為訴願人所有，訴願人與其配偶、直系親屬設籍於○路 3 段○號建物，訴願人雖主張系爭土地上建物即○號建物及○號後面建物與其設籍之○號建物係合併使用，然經現場勘查，○號建物及○號後面建物雖與○號建物相鄰，惟三棟建物乃分開建築，中間隔有棟距，牆壁並無共用，屬各自獨立之建物，其門戶各面有獨立之出入口，縱可藉彼此側門或後門出路通達，惟三建物間尚有空地、庭院或菜園相隔，如自○號建物側門至○號建物前門時須經過空地，○號建物後門至○號後面建物時，亦須經過堆置雜物之庭院、菜園方可到達，其情形並非共用牆壁加以打通或兩棟後門相望而可互通，是該 3 棟建物並非合併使用，此乃因毗鄰地理之便，藉巷道或空地連結所使然，難認係為適應自用住宅之需而合併使用。準此，該 2 筆地號土地其上已分別有各自獨立之建物，無不可分離或合併使用之情形，自無財政部 67 年 6 月 30 日台財稅字第 34248 號函之適用，而應各自分開視其是否符合自用住宅用地優惠稅率之要件而加以准駁。

(三) 至訴願人指稱○號門牌現為第三人所有，無法設立戶籍，且田中戶政事務所 100 年 2 月 18 日至系爭土地實地勘查後告知訴願人所有樓房與平房係合併使用，無庸另訂門牌乙節，查據彰化縣田中鎮戶政事務所 100 年 2 月 22 日田

鎮戶字第 1000000399 號函略以：「說明三：…台端所有磚土牆蓋瓦平房與他人門牌號碼重複，請備妥申請書及合法房屋證明文件申請門牌改編；至鐵皮屋為有人居住之違章建築，請提憑申請書、土地所有權狀、地籍圖謄本辦理門牌初編。…」，有關本案○號建物（平房）及○號後面建物（鐵皮屋）門牌號碼之編定，田中鎮戶政事務所經實地勘查後，係函請訴願人備齊相關文件辦理門牌改編及初編，並無前揭建物毋庸編定新門牌號碼等語，訴願人所稱，容有誤解。另員林分局前曾於 99 年 10 月 13 日否准訴願人所有系爭土地改按自用住宅用地稅率核課地價稅申請案，迭經訴願駁回，復提起行政訴訟，業經臺中高等行政法院 101 年 5 月 28 日 101 年度簡字第 25 號判決駁回確定，併予敘明云云。

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。」、「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。」、「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。…」、「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」、「土地所有權人，申請適用本法第十七條第一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。」於土地稅法第 9 條、第 17 條、第 41 條及同法施行細則第 4 條、第 11 條分別定有明文。
- 二、次按「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，其所有權人同屬一人，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。」、「○君所有○○地號非屬其所有建物基地之土地，既經查明係由○君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，就○君持有該筆土地全部面積，宜准併同主建物基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」分別經財政部 67 年 6 月 30 日台財稅字第 34248 號函及 87 年 4 月 18 日台財稅字第 871939713 號釋示在案。

- 三、所謂自用住宅用地，係指土地所有權人或其配偶、直系親屬在該地辦理好戶籍登記，而且沒有出租與作為營業用的住宅用地。以自用住宅用地核課地價稅，較一般用地核課地價稅為低，係因自用住宅用地為人民基本生活所必須，政府因而核課較低稅率。是以自用住宅用地核課地價稅應自遷入自用住宅時起，即能享受優惠稅率，故供為住宅之用之建築物所使用地之基地範圍所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，而無出租或供營業之用，且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，即得依前揭規定於法定期限內檢附相關文件申請適用自用住宅用地特別稅率計徵地價稅，合先敘明。
- 四、卷查系爭土地其上建物門牌為○鎮○里○路○段○號，該建物現未有他人設籍於此；相鄰之門牌田中鎮新庄里○路○段○號建物（坐落於○段○地號土地）為訴願人所有，訴願人並於 68 年 2 月 9 日設籍，此有戶籍資料及房屋稅籍資料附卷可稽。是可知訴願人或其配偶、直系親屬並未在○號建物辦竣戶籍登記，不符合土地稅法第 9 條之規定，故原處分機關員林分局以 101 年 10 月 19 日彰稅員分一字第 1012050349 號函否准系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，揆諸首揭法律規定，尚無不合。
- 五、又查系爭土地上○號建物，與坐落於○段○地號土地之○號建物，經戶政機關分別編定門牌，兩棟建物各自獨立，建築

基地亦不相同，且上開二筆土地係訴願人分別於 95 年 4 月 27 日繼承取得及 76 年 2 月 6 日受贈取得，並非一併取得，核與財政部 87 年 4 月 18 日台財稅字第 871939713 號函所示「…非屬建物基地之土地，既經查明係由○君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，就○君持有該筆土地全部面積，宜准併同主建物基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」之情形不同，自不得援引適用而按自用住宅用地稅率課徵系爭土地地價稅。

六、至訴願人訴稱建物與建物間均有通道可相通，兩地合併使用，相關函文未說明建物何處未打通，或載明何部分不符合併使用要件云云，惟經原處分機關員林分局實地調查結果，查得訴願人與其配偶、直系親屬設立戶籍之○號建物雖與○號建物相鄰，惟兩棟建物乃分開建築，中間隔有棟距，牆壁並無共用，屬各自獨立之建物，其門戶亦各自有獨立之出入口，縱可藉彼此側門或後門出路通達，惟如自○號建物側門至○號建物前門時，須經過堆置雜物之空地，且有鐵欄杆區隔；而○號建物後門到○號建物後門時，亦須經過堆置雜物之庭院、菜園，並非共用牆壁加以打通或兩棟後門相望而互通之情形，而尚須步出系爭建物之前門後左轉，沿該建物之左側左轉至訴願人設籍之建物側門，或步出系爭建物之後門後，經過庭院始到達訴願人設籍之建物後門，該 2 棟建物並非合併使用等情，此有員林分局 100 年 8 月 9 日現場勘查紀錄表、勘察照片及建物稅籍資料在卷可稽。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，但共同供所有權人實際居住之情形，而○建物、○建物及鐵皮屋間隔有通道，未相鄰接，此情亦為訴願人所自承，是可認定與財政部 67 年 6 月 30 日台財稅字第 34248 號函所示之情形不符，自不得援引適用而按自用住宅用地稅率課徵系爭土地地價稅，故訴願人所稱，委無可採。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。

七、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	楊 仲
	委員	白文謙
	委員	呂宗麟
	委員	李玲瑩
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	委員	溫豐文
	委員	簡金晃
	委員	蕭文生

中 華 民 國 102 年 2 月 4 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)