

嘉義市政府財政稅務局復查決定書

申請人：〇〇〇

地址：嘉義市〇〇〇〇〇〇〇號

申請人因不服本局 108 年定期開徵地價稅繳款書核定情形，申請復查乙案，本局依法決定如下：

主文：維持原處分

事實

本市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇地號土地（以下稱系爭土地）宗地面積 26 平方公尺，所有權人為申請人，持分全部，申請人於 108 年 11 月 5 日向本局申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，因系爭土地地上無建築物，且非申請人所有房屋（門牌為嘉義市〇〇〇〇〇〇號）之基地號及相鄰土地，不符自用住宅用地有關規定，本局以 108 年〇〇月〇〇日嘉市財土字第〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號函否准本申請案，系爭土地仍按一般用地稅率課徵地價稅，申請人不服，依法提起復查。

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。」、「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，自申請之次年期開始適用。」、「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。」分別為土地稅法第 9 條、第 17 第 1 項、第 41 條前段及同法施行細則第 4 條所明定。
- 二、次按「四、（一）自用住宅用地基地之認定，1.自用住宅用地之基地，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理機關核發之「建造執照」或「使用執照」所載之基地地號，或地政機關核發之「建築改良物勘查結果通知書」或「建物測量成果圖」記載之基地地號為準。……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。」為財政部 101 年 8 月 16 日台財稅字第 10104594270 號令頒之「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第四點所規定。
- 三、再按「主旨：……土地合併前不屬房屋坐落基地，亦未合併申請建築載入使用執照……該相鄰土地如未合併申請建築載入使用執照，縱因土地合併而併入建物基地地號，仍不認屬該房屋基地範圍。……」為財政部 103 年 1 月 24 日台財稅字第 10200222290 號函釋在案。

四、申請人復查理由略謂：

申請人所有本市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇地號土地（地上房屋門牌為嘉義市〇〇〇〇〇〇號），一直按自用住宅用地稅率繳交地價稅，因原既成道路已無法通行，

僅有通道常因違停致無法出門，為求通暢出路，經法院判決始購入住宅前方系爭土地，作為車庫及住宅方便進出使用，卻因中間尚有國有非公用不動產，擬欲承購合併使用，惟於 108 年○月○○日○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號駁回，系爭土地實際用途為自用，但因無法與建物土地合併使用，致地價稅稅地種類為一般土地，請求能特准自 108 年起改為自用住宅用地稅率課徵地價稅。

五、復查結果：

- (一)查申請人於 76 年間購買案外土地本市○○○○○○○○○○地號土地，該地上房屋(門牌為○○○○○○○○號)為申請人所有，全部面積原已按自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- (二)次查案外土地○○○○○○○○○○地號土地(原宗地面積 265 平方公尺)，其地上建有房屋(門牌為本市○○○○○○○○號，○○○○○○○○○○建號)，申請人於 104 年間購買案外土地本市○○○○○○○○○○地號土地，持分 265 分之 26，105 年間○○○○○○○○○○地號土地因判決共有物分割為○○○○○○○○○○地號土地(宗地面積 216 平方公尺)、○○○○○○○○○○地號土地(宗地面積 23 平方公尺)及系爭土地(宗地面積 26 平方公尺)，系爭土地 105 年 8 月 22 日登記所有權人為申請人，權利範圍全部，本案經嘉義市政府 108 年○○月○○日○○○○○○○○○○○○○○○○○○號函復，○○○○○○○○○○地號土地及系爭土地係屬○○○○○○○○號使用執照(即○○○○○○○○○○房屋)之建築基地範圍內，為該建築法定空地。
- (三)申請人於 108 年○○月○○日向本局申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，因系爭土地地上無建築物又屬○○○○○○○○○○建號房屋(門牌為本市○○○○○○○○號)之法定空地，且非申請人所有房屋(門牌為本市○○○○○○○○號)之基地號，亦非相鄰土地，又非與主建物(本市○○○○○○○○號房屋)一併取得，不符「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」有關規定，且未依土地稅法第 41 條前段規定於地價稅開徵 40 日(即 9 月 22 日)前提出申請，本局以 108 年○○月○○日嘉市財土字第○○○○○○○○○○○○○○○○○○號函(因本局將土地地號誤繕為○○○○○○○○○○○○○○○○地號，本局以 108 年○○月○○日嘉市財土字第○○○○○○○○○○○○○○○○○○號函更正土地地號為○○○○○○○○○○○○○○○○地號)否准本申請案，系爭土地仍按一般用地稅率課徵地價稅，108 年地價稅課稅情形亦維持原核定按一般用地稅率課徵地價稅，洵屬適法。
- (四)申請人主張○○○○○○○○土地(地上房屋門牌為本市○○○○○○○○號)一直按自用住宅用地稅率繳交地價稅，因原既成道路已無法通行，為求通暢出路，始購入住宅前方系爭土地做為車庫及住宅方便進出使用一節，系爭土地與其自有房屋(門牌為本市○○○○○○○○號)基地○○○○○○○○地號之間隔有○○○○○○○○及○○○○○○○○與○○○○○○○○和國有土地○○○○○○○○地號等 4 筆土地，系爭土地即使與相鄰○○○○○○○○○○地號國有土地合併，如未合併申請建築載入使用執照(建物門牌為本市○○○○○○○○號)，縱因土地合併而併入建物(門牌為本市○○○○○○○○號)基地號下路頭段○○○○○○○○地號土地，依財政部 103 年 1 月 24 日台財稅字第 10200222290 號函釋，仍不認屬該房屋基地範圍，無自用住宅優惠稅率之適用，併予敘明。基此，系爭土地仍按一般用地稅率課徵地價稅，申請人請求特准自 108 年起改為自用住宅用地課稅，顯對土地稅相關法令規定有所誤解。

基上論結，本案復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條之規定，決定如主文。

局長林瑞彥

中 華 民 國 1 0 8 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日
本案申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕具訴願書經由本局向嘉義市政府提起訴願。另依據稅捐稽徵法第 39 條第 2 項第 1 款規定，納稅義務人對復查決定之應納稅額繳納半數，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行。

嘉義市政府財政稅務局
嘉義市中山路 1 5 4 號