

嘉義市政府財政稅務局復查決定書

申請人：王○○、王○○先生

地址：高雄市○○號、嘉義市○○號

申請人因不服本局核定補徵 102 年至 106 年地價稅繳款書所為之處分，申請復查乙案，本局依法決定如下：

主文：維持原處分

事實

- 一、緣本市○○○○○○○○○○地號土地（以下稱系爭土地）宗地面積 258 平方公尺為申請人等 7 人持分共有，申請人王○○持分 6 分之 1，持分面積 43 平方公尺，78 年 10 月 17 日核准面積 20 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵、餘面積 23 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅，另申請人王○○持分 6 分之 1，持分面積 43 平方公尺，78 年 12 月 7 日核准面積 21.5 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵、餘面積 21.5 平方公尺按一般用地稅率課徵地價稅；系爭土地上有兩戶房屋（門牌為嘉義市○○○○○○○號及○○○號），○○○○○○○號房屋為申請人等二人持分共有各 2 分之 1，○○○○○○○號房屋為申請人之兄弟姐妹 3 人持分共有。
- 二、本局辦理地價稅籍清查時，依 107 年 3 月 28 日產出之「自用住宅用地與戶籍死亡資料比對清單（設籍人）」查調全國地價稅自住用地查詢清單、土地建物查詢資料及戶役政系統資料，查得嘉義市○○○○○○○號房屋自 94 年起無申請人等二人或其配偶、直系親屬設籍，不符土地稅法第 9 條規定並依稅捐稽徵法第 21 條規定，以 107 年 5 月 25 日嘉市財土字第 1070○○○○○○○號及第 1070○○○○○○○號函分別通知申請人，系爭土地自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 102 年至 106 年地價稅差額，申請人王○○補徵 102 年 2,461 元、103 年 2,461 元、104 年 2,461 元、105 年 2,791 元、106 年 2,791 元合計 12,965 元，申請人王○○補徵 102 年 2,774 元、103 年 2,774 元、104 年 2,774 元、105 年 3,147 元、106 年 3,147 元合計 14,616 元，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。」、「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。」分別為土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條所規定。
- 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。」、「相鄰地號之兩棟房屋，分別登記為夫、妻名義，經查明已打通使用，且同址設籍，如其他要件符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，准予比照本部 67 台財稅第 34248 號函規定合併按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。」分別為財政部 67 年 6 月 30 日台財稅第 34248 號及 75 年 12 月 18 日台財稅第 7581333 號函釋規定。

三、又按財政部訂頒「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第 4 點第 2 款「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；(3)夫妻個別所有相鄰之兩棟房地，為適應自用住宅需要，房屋經打通合併使用者，合併認定為一處。

四、再按「稅捐之核課期間，依左列規定：二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年」、「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰，在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」為稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定。

五、申請人復查理由略謂：

系爭土地及其地上嘉義市○○○○○○號、○○○號兩棟房屋原為申請人父親所有，自 78 年繼承父親房地，相鄰兩棟房屋 2 樓以上自始即打通使用，除○○○○○○號房屋 1 樓前面部分面積出租營業使用，其餘為家人與母親共同生活自住使用，認為本局補徵 5 年地價稅差額，違背自用住宅打通使用視為一處之意旨，請本局依實質課稅原則查明實情並註銷地價稅差額補徵稅額。

六、復查結果：

(一)查系爭土地及地上兩棟相鄰房屋(門牌為嘉義市○○○○○○號及○○○號)原為申請人之父親所有，民國 78 年申請人與其兄弟姊妹等 7 人繼承父親房地，持分共有系爭土地，其中申請人等二人持分各 6 分之 1；該地上○○○○○○號房屋為申請人等二人持分共有各 2 分之 1，另一相鄰之○○○○○○號房屋為其他兄弟姊妹 3 人持分共有。申請人持分系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅(原核准案因已逾保存年限無資料可稽)。

(二)本局依自用住宅用地與戶籍死亡資料比對清單(設籍人)辦理稅籍清查時，查得○○○○○○號房屋自 94 年起無申請人等二人或其配偶、直系親屬設籍，僅其母親設籍於○○○○○○號，又其母親於 106 年○月○日死亡，本局依土地稅法第 9 條及稅捐稽徵法第 21 條規定，自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並向申請人補徵 102 年至 106 年地價稅差額。

(三)次查系爭土地上兩棟房屋(○○○○○○號及○○○號)於 63 年 6 月 5 日向地政單位辦理保存登記，○○○○○○號房屋為○○○建號、○○○○○○號房屋為○○○建號，又經本局派員實地勘查，系爭土地上兩棟房屋(○○○○○○號及○○○號)屬相鄰之兩間透天厝，各有獨立樓梯及出入口，且因○○○○○○號房屋 1 樓前段出租供營業使用，於 1 樓後段以鐵捲門鎖住，使得無法由 1 樓進出至 2 樓，2 樓以上係由○○○○○○號房屋進出，兩屋之 2 樓及 3 樓間均有 1 門供其相互出入。

(四)本案兩棟相鄰透天厝房屋，其產權獨立，因○○○○○○號房屋 1 樓出租營業，為方便使用 2 樓以上之房屋，遂經由○○○○○○號房屋進出使用，難認為適應居住需要而合併使用；系爭土地上兩棟相鄰房屋(○○○○○○號及○○○號)分屬兄弟姊妹(即旁系親屬)持分共有，因現有法令對旁系親屬持分共有之相鄰房屋可否視為一處，而適用自用住宅用地稅率課徵地價稅尚無明文規定，爰於 107 年 8 月 17 日以嘉市財土字第 1077511358 號函徵詢各地方稅捐稽徵機關意見，其中臺北市稅捐稽徵處等 17 個稽徵機關均表示，同地號之相鄰房屋雖打通使用，惟房屋所有權人非屬同一人或夫妻關係，縱使現況為家人與母親共同生活，仍與自用住宅之規定不符，尚難合併認定為

一處，應自 95 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 102 年至 106 年差額地價稅。因本案影響申請人權益甚鉅，爰於 107 年 9 月 19 日以嘉市財土字第 1070651910 號函報部核釋，經財政部 107 年 12 月 19 日台財稅字第 10700115160 號函釋略以，「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第 4 點第 2 款第 4 目規定，分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第 9 條規定之要件，應就該部分土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅；倘相鄰兩棟平房或樓房，為本人或夫妻個別所有，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，依第 6 目規定得合併認定為一處；本案是否有上述認定原則規定之適用，請查明實情，本於職權辦理。據此，本案兩棟相鄰房屋分屬旁系親屬持分共有，依前項函釋應無上揭認定原則之適用。本局依前開規定，自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，向申請人等二人補徵 102 年至 106 年差額地價稅，並無違誤；基此，申請人主張打通使用視為同一處，其母親設籍○○○○○○號等同設籍○○○號，顯對土地稅相關法令規定有誤解。

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