中華民國 105 年 8 月 30 日
宜稅法字第 1050011195 號

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人：吳ＯＯ 君
地址：新北市ＯＯ區ＯＯ里ＯＯ路 259 巷 40 號 1 樓

申請人因 105 年房屋稅事件，不服本局宜蘭縣ＯＯ鄉ＯＯ村ＯＯＯ路二段 26 號繳款書所為之處分，申請復查，本局依法決定如下：

主文

原處分撤銷，重核 105 年房屋稅稅額為 1 萬 9,236 元。

事實

緣申請人所有宜蘭縣ＯＯ鄉ＯＯ村ＯＯＯ路二段 26 號房屋(稅籍編號: XXXX01624X4，下稱系爭房屋)，經本局核定 105 年房屋課稅總現值為 240 萬 4,700 元，105 年房屋稅稅額為新台幣(以下同)2 萬 8,855 元，申請人不服，遂提起本件復查。

理由

一、首按「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」、「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。前項房屋標準價格，每 3 年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」分別為房屋稅條例第 10 條第 1 項及第 11 條所明定。次按「本

條例第 11 條所稱之房屋標準價格，應依同條例第 11 條第 1 項 1 至 3 款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本縣不動產評價委員會審查評定後，由縣政府公告之。」 為宜蘭縣房屋稅徵收細則第 9 條所明定。末按「89 年 1 月 28 日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有下列未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除核准農業設施使用面積後，依所適用之標準單價加價。1、未作農業使用態樣：圍牆、擋土牆（未經容許或超出容許使用範圍）、違規填土、違規新（增）建建築物、水泥地（容許使用之曬場除外）、庭園造景及與農業無關之設施等。2、加價標準：農業用地面積減除核准農業設施使用面積，在 1,000 平方公尺以上至 2,000 平方公尺者，按所適用之標準單價加價百分之 100；2,001 平方公尺以上至 3,000 平方公尺者，加價百分之 200；3,001 平方公尺以上者，加價百分之 300。」為宜蘭縣政府 104 年 6 月 24 日府稅財字第 1040112533 號公告之「宜蘭縣房屋標準單價表」備註第 6 點所明訂。

二、卷查系爭房屋業經宜蘭縣ＯＯ鄉公所核發 98 年Ｏ鄉工字第 5378 號建築執照及 99 年 9 月 15 日Ｏ鄉工字第 12266 號使用執照，本局於 99 年 9 月 27 日以宜稅財字第 0990057171 號函核准設立稅籍並自 99 年 11 月起課徵房屋稅在案。其基地坐落為宜蘭縣ＯＯ鄉ＯＯ段 189 地號土地(下稱系爭土地)，土地編定為特定農業區農牧用地，本局於 105 年度辦理農舍清查，經 105 年 3 月 25 日現場勘查，查得系爭土地未作農業使用，遂於 105 年 3 月 30 日以宜稅土字第 1050130882 號函自 105 年起全部土地面積 2,919.88 平方公尺改按一般用地稅率課徵地價

稅。系爭土地面積減除核准農舍 1 棲面積 164.1 平方公尺後，其未作農業使用土地面積為 2,755.78 平方公尺，依前揭「宜蘭縣房屋標準單價表」，系爭房屋應按所適用之標準單價加價百分之 200。另依 102 年 3 月 Google 街景圖所示，系爭土地自 102 年起即已未作農業使用，本局乃於 105 年 4 月 8 日以宜稅財字第 1050112098 號函通知申請人，系爭房屋自 104 年 7 月 1 日起按所適用之標準單價加價百分之 200，105 年房屋稅預計增加 1 萬 9,137 元。申請人嗣於 105 年 4 月 25 日(本局收文日期：105 年 4 月 26 日)就加價疑義向本局申請重新審核。為釐清系爭土地是否符合作農業使用，本局於 105 年 4 月 28 日以宜稅土字第 1050131164 號函請農業主管機關宜蘭縣政府協助認定，並經宜蘭縣政府於 105 年 6 月 6 日以府農務字第 1050069177 號函審認系爭土地非農地農用。據此，本局認系爭土地課徵地價稅並無違誤，遂於 105 年 6 月 8 日以宜稅財字第 1050006413 號函復申請人，系爭房屋仍應以「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣折舊率標準表」及「宜蘭縣房屋地段加減率表」為準據，按原標準單價每平方公尺 2,500 元加價百分之 200 後每平方公尺 7,500 元為核定單價，並據房屋稅計算公式：房屋現值＝房屋核定單價×面積×(1－折舊率×折舊經歷年數)×房屋地段率；房屋稅=房屋現值×稅率，計得系爭房屋 105 年房屋稅課稅總現值為 240 萬 4,700 元【即 7,500×337.5×〔1-〈1%×5〉〕×100%】，並按自住之住家用稅率百分之 1.2 課徵系爭房屋 105 年房屋稅計 2 萬 8,855 元【即〔1,169,200〈1 樓〉×1.2%〕+1,076,600〈2 樓〉×1.2%〕+158,900〈屋突〉×1.2%】。

三、申請人主張系爭土地為 99 年迄今為農地農用並無改變，且標準單價加價為宜蘭縣政府 104 年 6 月 24 日府稅財字第 1040112533 號公告並自 104 年 7 月 1 日起施行，其認為有違法令公告施行之日出條款原則；另主張系爭房屋僅供本人及家人休憩未作其他營利或租借他人使用等語，申請重行核定。

四、首按「本條例所稱主管機關：在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。」、「本法所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用之土地：（一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。（二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。」分別為農業發展條例第 2 條及土地稅法第 10 條第 1 項第 1、2 款所明定。上揭土地稅法之規定，對於農業用地業已加以定義為非都市土地「依法」供從事農業直接使用，或供與農業經營不可分離之設施等使用之土地；亦即土地稅法上所為農業用地必須同時係供農業或農業有關之使用時，始得稱為農業用地，若僅編定為農業用地而未依法作農業使用，或實際已變更為非農業使用時，尚不得稱為土地稅法第 22 條第 1 項之農業用地，即不符合課徵田賦之要件，自應課徵地價稅。

五、次按「本條例第 11 條所稱之房屋標準價格，應依同條例第 11 條第 1 項 1 至 3 款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本縣不動產評價委員會審查評定後，由縣政府公告之。」、「房屋現值之核計，以本縣不動產評價委員會評定之『宜蘭縣房屋標準單價表』、『宜蘭縣折舊率標準表』及『宜蘭縣房屋地段加減率表』為準據。」

分別為宜蘭縣房屋稅徵收細則第 9 條及宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第 2 點所明定。本縣不動產評價委員會依房屋稅條例第 10 條及第 11 條規定，於 104 年重行評定「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣折舊率標準表」及「宜蘭縣房屋地段加減率表」，並經宜蘭縣政府 104 年 6 月 24 日府稅財字第 1040112533 號公告自 104 年 7 月 1 日起施行。又上揭「宜蘭縣房屋標準單價表」備註第 11 點及第 6 點分別規定，重行評定房屋標準單價僅適用新建、增建、改建房屋在 104 年 7 月 1 日以後建築完成者，及就 89 年 1 月 28 日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有所定未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除核准農業設施使用面積後，依所適用之標準單價分別加價百分之 100 至 300，本局據以核定系爭房屋 105 年房屋稅，洵無不合。

六、查系爭房屋係 98 年領有建造執照並於 99 年取得使用執照之農舍，申請人主張坐落土地供房屋、車庫使用及空地面積共 553.79 平方公尺，餘為種植水果及蔬菜(692.29 平方公尺)等農作使用乙節，前經本局就申請人所陳使用情形是否仍符合作農業使用而得適用課徵田賦之規定，於 105 年 4 月 28 日以宜稅土字第 1050131164 號函請農業主管機關即宜蘭縣政府協助認定，並經該府 105 年 6 月 6 日以府農務字第 1050069177 號函復略以：「說明:二、本案經現勘查有擴大填土、施設擋土牆等情事，非屬農地農用」。準此，系爭土地未作農業使用，不符合課徵田賦之要件，已臻明確，此有 102 年 3 月 Google 街景圖、宜蘭縣政府 105 年 6 月 6 日回復公文所附現場勘查照片及本局 105 年 3 月 25 日、同年 6 月 7 日、7 月 6 日及 7 月 7

日現場勘查照片附卷可稽。

七、惟申請人於復查期間復向本局表示系爭土地農舍後端仍作農業使用，應恢復課徵田賦等情，為釐清案情，本局乃於 105 年 8 月 17 日會同申請人再次現場勘查，經查農舍後端之土地現況仍作農業使用，應予恢復課徵田賦。爰上，系爭土地全筆面積 2,919.88 平方公尺，其中 1,679.08 平方公尺課徵田賦，餘 1,240.8 平方公尺則核定自 105 年起按一般用地稅率課徵地價稅；是系爭土地未作農業使用面積減除核准農舍 1 樓面積 164.1 平方公尺後，其未作農業使用土地面積應為 1,076.7 平方公尺，符合本縣 104 年重行評定「宜蘭縣房屋標準單價表」備註第 6 點規定，系爭房屋應改按所適用之標準單價加價百分之 100。而其原適用之標準單價係 99 年取得使用執照時，依據宜蘭縣政府 98 年 7 月 2 日府稅財字第 0980056638 號公告評定自 98 年 7 月 1 日起施行之「宜蘭縣房屋標準單價表」所定標準單價為每平方公尺 2,500 元。本局依 104 年重行評定「宜蘭縣房屋標準單價表」備註第 6 點規定，按所適用標準單價加價百分之 100 後每平方公尺 5,000 元為核定單價，並以「宜蘭縣折舊率標準表」、「宜蘭縣房屋地段加減率表」為準據，核定系爭房屋 105 年房屋稅。經重新核算系爭房屋 105 年房屋現值為 160 萬 3,100 元【即 5,000×337.5×〔1-〈1%×5〉〕×100%】；全部面積按自住之住家用稅率百分之 1.2 課徵，計得 105 年房屋稅為 1 萬 9,236 元【即〔779,500〈1 樓〉×1.2%〕+717,700〈2 樓〉×1.2%〕+105,900〈屋突〉×1.2%〕】，依法洵屬有據，申請人所陳本局加徵稅款違反法令公告施行之日出條款原則，容有誤解。

據上論結，本件復查之申請為部分有理由，105 年房屋稅稅額應重核為 1 萬 9,236 元。

中　華　民　國　1　0　5　年　8　月　3　0　日

一、本案申請人如有不服，應於收到本決定書之次日起 30 日內，向本局提出訴願書（應附繕本），經由本局轉陳宜蘭縣政府受理訴願。

二、本局地址：宜蘭市中山路 2 段 165 號。