宜蘭縣政府訴願決定書

中華民國105年11月7日

府訴字第1050144240號

訴　願　人：簡○○　住宜蘭縣

原處分機關：宜蘭縣政府地方稅務局　設宜蘭縣宜蘭市中山路2段165號

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關105年8月2日宜稅法字第105000○○號復查決定所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主　文

訴願駁回。

事　實

緣訴願人所有員山鄉深溝村○○路一段133號房屋（稅籍編號：0506015○○號，下稱系爭房屋）坐落其所有員山鄉○○段282地號土地（特定農業區農牧用地，面積1,525.29平方公尺，下稱系爭土地）上。原處分機關於104年2月間至現場勘查發現系爭土地上雜草叢生且有設置擋土牆及房屋待售廣告看板等未作農業使用情事，另於今(105)年3月18日現場勘查時，系爭土地上仍有設置擋土牆且未作農業使用，乃以105年4月8日宜稅財字第105011○○號函通知訴願人「台端所有坐落員山鄉深溝村○○路一段133號房屋（稅籍編號：0506015○○號），經稅籍清查結果，變更如說明三，・・・說明：・・・三、旨揭房屋基地為員山鄉○○段282地號，其未作農業使用面積1,525.29平方公尺減除合法農舍及資材室1樓面積152.2平方公尺，在1,000平方公尺以上至2,000平方公尺。自104年7月1日起，予以加價百分之百，105年房屋稅增加2萬6,998元。」訴願人於105年4月21日以書面向原處分機關表示不服，略謂：系爭土地上之水泥固定物(田埂)係作為農地界址分隔，屬無須申請核准之農業設施。又系爭土地上除依法興建農舍及資材室外，其餘部分自始均保持農地原狀，並未填土造景或作其他違法使用，現已種植果樹作農業使用，請派員勘查等語。原處分機關旋以105年4月22日宜稅土字第105013○○號函請本府（農業主管機關）協助查明系爭土地是否確依原核准農業設施經營計畫使用，及是否符合農業用地作農業使用，經本府（農業處）派員於105年5月3日至現場勘查後，以105年5月10日府農務字第

105006○○號函覆略謂：「・・・本案經現地勘查現況未從事生產且為待售之農舍，且另有未經核准私設擋土牆（如附件），未符合農業使用。」等語。原處分機關乃認系爭土地面積減除系爭房屋1樓面積152.2平方公尺後，未作農業使用土地面積為1,373.09平方公尺，依據本府104年6月24日府稅財字第1040112533號公告自同年7月1日施行之「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣房屋構造別代號暨折舊率對照表」及「宜蘭縣房屋地段加減率表」等，核計系爭房屋105年房屋現值為新台幣(以下同)454萬6,500元，並按自住之住家用房屋稅率百分之1.2，核課105年房屋稅稅額5萬4,557元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以105年8月2日宜稅法字第1050009570號復查決定（下稱原處分）予以駁回。訴願人仍表不服，提起訴願，嗣並據原處分機關檢卷答辯到府。茲摘敘雙方訴辯意旨如次：

一、 訴願意旨略謂：房屋稅條例第11條規定之房屋標準單價評定事項係採列舉方式，明定必須為建造材料種類等級、耐用年數及折舊、街道地段率等3項，其中並未含括「農業用地未作農業使用」，又稅捐稽徵法第12條之1第1項及第2項規定，租稅法律應衡酌經濟上之意義及實質課稅原則為之，課徵租稅事實應以實質經濟利益之歸屬與享有為依據；原處分機關以土地因素作為房屋標準單價加價標準，加重人民繳稅義務，牴觸中央法規標準法第5條及第6條、稅捐稽徵法實質課稅規定，應屬無效。另房屋稅與地價稅課稅期間不同，原處分機關以105年地價稅改課而增加105年房屋稅，應屬計算錯誤等語。

二、 原處分機關則答辯略以：宜蘭縣不動產評價委員會鑑於本縣農業用地上興建房屋取得使用執照後，陸續施作圍牆、擋土牆、違規填土、違規新（增）建建築物、水泥地、庭園造景及與農業無關之設施等，超限使用情形嚴重，為實現地方稅受益原則及社會成本負擔原則，乃於「宜蘭縣房屋標準單價表」備註增訂有關「農業用地未作農業使用房屋」之標準單價予以加價之相關規定，縣府104年8月19日府稅財字第1040113148B號令修正之「宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第11點亦有相同規定。究其內容係針對農業用地上興建之房屋，有未作農業使用態樣者，依房屋坐落農地未作農業使用面積大小區分房屋等級，按其適用之標準單價予以加價，

自屬房屋稅條例第11條第1項第1款所規定「按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。」，未有逾越授權範圍。原處分機關於104年2月9日及105年3月18日派員至系爭土地勘查，現場設置擋土牆及農地閒置等未作農業使用情事，未作農業使用面積(房屋坐落農業用地土地面積1,525.29平方公尺減除核准農業設施面積152.2平方公尺)為1,373.09平方公尺，原處分機關按系爭房屋原適用之標準單價加價百分之100為核定單價，並據以核課105年房屋稅，依法有據等語。

理　　由

一、 按房屋稅條例第3條、第4條第1項、第5條第1項第1款、第10條第1項、第11條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」、「房屋稅向房屋所有人徵收之。・・・」、「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；・・・」、「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。」

二、 次按「下列房屋，依第6至第9點規定，增減其房屋標準單價：（六）農業用地未作農業使用之房屋」、「第1點第1款至第6款之房屋有下列設備者，按所應適用之標準單價另予加價如下：（六）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一百；2,001平方公尺以上至3,000平方公

尺者，加價百分之二百；3,001平方公尺以上者，加價百分之三百。」為本府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1點第6款、第6點第1項第6款所明定。

三、 查訴願人所有之系爭房屋坐落於特定農業區農牧用地之系爭土地上，領有宜蘭縣員山鄉公所核發之100年6月20日員鄉工字第○○號建造執照及101年12月26日員鄉工字第○○號使用執照，經原處分機關以102年1月11日宜稅財字第102011○○號函核准設立房屋稅籍在案。原處分機關於104年2月間至現場勘查發現系爭土地上雜草叢生且有設置擋土牆及房屋待售廣告看板等未作農業使用情事，嗣原處分機關於今(105)年3月18日再次至現場勘查，系爭土地上仍有設置擋土牆且未作農業使用情事，有104年2月間現場勘查照片2張、105年3月18日現場查核紀錄表及照片4張附卷可稽。次查原處分機關為求審慎，復以105年4月22日宜稅土字第105013○○號函請本府（農業主管機關）協助查明系爭土地是否確依原核准農業設施經營計畫使用，及是否符合農業用地作農業使用，經本府（農業處）派員於105年5月3日至現場勘查後，以105年5月10日府農務字第105006○○號函覆略謂：「・・・本案經現地勘查現況未從事生產且為待售之農舍，且另有未經核准私設擋土牆（如附件），未符合農業使用。」等語，執此，系爭土地未作農業使用，堪可認定。原處分機關核算系爭土地未作農業使用土地面積為1,373.09平方公尺（系爭土地面積1,525.29平方公尺減除系爭房屋1樓面積152.2平方公尺），其面積在1,000平方公尺以上2,000平方公尺以下，適用上揭宜蘭縣房屋標準單價表備註第6點第1項第6款規定，依系爭房屋之標準單價每平方公尺5,500元加價百分之百，核定標準單價每平方公尺1萬1,000元，再依「宜蘭縣房屋構造別代號暨折舊率對照表」、「宜蘭縣房屋地段加減率表」核計系爭房屋105年房屋現值為454萬6,500元【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：11,000×426.1×〔1-(1%×3)〕×100%≒4,546,500】，按自住之住家用房屋稅率百分之1.2，核算105年房屋稅稅額為5萬4,557元，有系爭土地地籍登記資料、系爭房屋使用執照申請書、建物登記資料及原處分機關105年課稅明細表等附卷可稽，揆諸首揭法令規定及

說明，原處分駁回訴願人之復查申請，經核並無違誤。

四、 至訴願人主張宜蘭縣房屋標準單價表備註第6點第1項第6款規定以「農業用地未作農業使用」為房屋標準單價加價標準，加重人民繳稅義務，牴觸中央法規標準法第5條、第6條規定及稅捐稽徵法實質課稅之規範意旨，應屬無效乙節，查「宜蘭縣房屋標準單價表」係主管機關依據房屋稅條例第11條之授權所訂定，經本府以104年6月24日府稅財字第1040112533號公告在案，合於法定程序，為現行有效之法令，未經有權機關宣告無效，自有其法效性及拘束訂定機關之效力。

五、 綜上所述，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　賴錫祿

委員　余聯興

委員　簡適

委員　林映廷

委員　簡坤山

委員　林國漳

委員　郭美春

委員　包漢銘

委員　陳倉富

縣　　長　　林　　聰　　賢

中　　華　　民　　國　　105　年　　11　月　　7　　日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起2個月內，向臺灣宜蘭地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟，並將副本抄送本府。