

臺北市政府 100.10.20. 府訴字第 10009123300 號訴願決定書

訴 願 人 楊○○

送達代收人 楊○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額地價稅及土地增值稅事件，不服原處分機關民國 100 年 6 月 28 日北市稽法甲字第 10031535300 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於土地增值稅新臺幣 366 萬 2,115 元部分，訴願不受理；其餘

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同） 64 年 2 月 25 日因繼承登記取得本市萬華區福星段 2 小段 97 地號土

地（重測前為本市城中區城西段 3 小段 6-11 地號，宗地面積為 98 平方公尺，權利範圍為 2/4），其地上建物門牌號碼為本市萬華區漢口街○○段○○號○○樓及○○樓（下稱系爭房屋），前經訴願人申請其所有上開土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並經原處分機關所屬原城中分處以 64 年 8 月 11 日北市稽城（乙）字第 12295 號函核定自 64 年

上

期起按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。上開土地於 98 年 1 月 12 日分割為 97、97-1 地號等 2 筆土地，宗地面積分別為 95、3 平方公尺，97 地號土地又於 98 年 2 月 6 日與

同

區段同小段 96-1 地號土地合併為 97 地號土地（宗地面積變更為 98 平方公尺），該 97 地

號

土地再於 98 年 11 月 30 日與同區段同小段 98-1 地號土地合併為 97 地號土地（宗地面積變

更

為 364 平方公尺），訴願人所有 97 地號土地之權利範圍變更為 100000 分之 13565，其持

分面積為 49.37 平方公尺（下稱系爭土地）。

二、旋因系爭土地為本府都市發展局 98 年 9 月 25 日 98 建字第 xxxx 號建築執照之建築基地，其

地上建物即系爭房屋之拆除執照併同上開建築執照辦理，訴願人於系爭房屋拆除後，於

99 年 5 月 21 日向原處分機關所屬萬華分處主張系爭房屋滅失，申請註銷其房屋稅籍及停

徵房屋稅，經該分處於 99 年 5 月 24 日派員至現場勘查確認系爭房屋確已拆除，乃以 99 年 5

月 26 日北市稽萬華乙字第 09930607600 號函核定自 99 年 5 月起停徵房屋稅。

三、嗣訴願人於 100 年 3 月 30 日將系爭土地分別出售予其配偶黃○○（權利範圍為 8030/100000，持分面積為 29.22 平方公尺）及○○股份有限公司（下稱○○公司，權利範圍為 5535/100000，持分面積為 20.15 平方公尺），同日向原處分機關所屬萬華分處申報系爭土地之移轉現值及按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查得系爭土地上之系爭房屋自 64 年 2 月 25 日起至 99 年 5 月 21 日註銷房屋稅籍前，並無訴願人或其配偶、直

系親屬辦竣戶籍登記，與土地稅法第 9 條關於自用住宅用地之規定不合，乃分別以 100 年 4 月 26 日北市稽萬華甲字第 10032197700 號及 100 年 4 月 27 日北市稽萬華增字第 100

00099500 號函通知訴願人，系爭土地應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，補徵 95 年至 99 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅計新臺幣（下同） 25 萬 7,790 元；另核定移轉系爭土地應按一般用地稅率課徵土地增值稅，應納之土地增值稅為 618 萬 6,375 元（出售予黃○○部分為 366 萬 2,115 元，出售予○○公司部分為 252 萬 4,260 元）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 100 年 6 月 28 日北市稽法甲字第 10031535300 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 100 年 7 月 4 日送達，旋訴願人與買受人黃○○於 100 年 7 月 25 日以其等上開買賣契約業已協議解除為由，雙方共同向萬華分處申請撤銷上開土地移轉現值之申報，該分處乃以 100 年 8 月 1 日北市稽萬華甲字第 10031061400 號函復其等同意辦理。其間，訴願人不服該復查決定，於 100 年 7 月 26 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於土地增值稅 366 萬 2,115 元部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 77 條第 6 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……六、行政處分已不存在者。」
- 二、查訴願人於 100 年 3 月 30 日將系爭土地出售予其配偶黃○○（權利範圍為 8030/100000，持分面積為 29.22 平方公尺），同日向原處分機關所屬萬華分處申報系爭土地之移轉現值及按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處以 100 年 4 月 27 日北市稽萬華增字第 10000099500 號函核定應按一般用地稅率課徵土地增值稅計 366 萬 2,115 元（12 萬

元 + 353 萬 8,919 元 = 366 萬 2,115 元)。嗣訴願人與買受人黃○○於 100 年 7 月 25 日以雙

方買賣契約業已協議解除為由，共同向該分處申請撤銷上開土地移轉現值之申報，業經該分處以 100 年 8 月 1 日北市稽萬華甲字第 10031061400 號函復其等同意辦理。是上開土地增值稅之核定處分因其等撤銷土地移轉現值之申報而失所附麗，訴願之標的即已消失，揆諸前揭規定，自無訴願之必要。

貳、關於補徵差額地價稅及土地增值稅 252 萬 4,260 元部分：

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項前段規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

..... 二、依法..... 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。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：..... 四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第 9 條規定：「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。」第 16 條第 1 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十.....。」第 17 條第 1 項規定：「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。」第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅.....。」第 34 條規定：「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額依前條規定之稅率徵收之。前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之..... 依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限.....。」第 34 條之 1 規定：「土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件.....。」第 41 條規定：「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。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」

財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「主旨：依土地稅法第十七條及第十

八

條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應如何恢復一般稅率課徵地價稅一案，請依說明二會商結論辦理。說明：二、本案經邀集有關機關會商獲致結論如下：「『（一）依土地稅法第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。……』」

82 年 1 月 18 日臺財稅第 821476097 號函釋：「主旨：×××君申報出售××地號土地，

申

請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅乙案，如經查明建築管理機關核准拆除日，其戶籍尚未遷離該地，且前一年內無出租或營業情形，應准按自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。說明：二、土地稅法第三十四條第二項所稱『出售前一年』內之認定標準，對拆除改建中出售之土地，應以核准拆除日起往前推算之一年期間為準，前經本部 77/12/14 臺財稅第 770428076 號函釋有案。拆除改建中出售之土地適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，認定出售前一年內有無供營業使用及出租之標準，既以核准拆除日起往前推算，則認定有無於該地辦竣戶籍登記，亦應配合以核准拆除日為準。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關所屬原城中分處核定系爭土地自 64 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，係依行為時實施都市平均地權條例第 18 條規定，該規定並無現行土地稅法第 9 條關於自用住宅用地之規定，故自用住宅用地之認定，應依立法目的解釋認有居住該地之事實為要件，辦竣戶籍登記僅為稽徵程序之證明文件，原處分機關復查決定適用現行土地稅法規定為違法。再查本市萬華區漢口街○○段○○號○○樓及系爭房屋均無獨立出入口，與 31 號（1 樓）為同棟 4 層樓之透天厝，一般社會通念均認 31 號（1 樓）即代表全棟，訴願人父親及兄弟姐妹均居住於系爭房屋，並設籍於 31 號，與系爭房屋坐落同一基地，應符合自用住宅用地。又訴願人因信賴前開核定系爭土地自 64 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅處分，故未將戶籍改遷至系爭房屋，且無信賴不值得保護情事，應有信賴保護原則之適用。

三、依土地稅法第 9 條所謂「自用住宅用地」之法定要件係指：（一）坐落該土地之房屋之所有權屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有；（二）該土地所有權人或其配偶、直系親屬於該房屋辦竣戶籍登記；（三）該房屋並無出租或供營業用之情事，三者均具備之土地始得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。經查系爭土地上訴願人所有房屋自 64 年 2 月 25 日起至 99 年 5 月 21 日註銷房屋稅籍前，並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍

登

記，有戶政連線戶籍資料、戶政連線除戶資料、本府民政局門牌檢索系統及註銷系爭房

屋稅籍申請書等影本附卷可稽，是原處分機關核定系爭土地應按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵訴願人 95 年至 99 年按自用住宅用地稅率及一般用地稅率之差額地價稅，另核定系爭土地持分面積 20.15 平方公尺出售予○○公司部分按一般用地稅率應納土地增值稅為 252 萬 4,260 元，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地經原處分機關核定自 64 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，係依實施都市平均地權條例第 18 條規定，當時並無土地稅法第 9 條規定之適用，僅需有居住之事實即可，系爭房屋無獨立出入口，設籍在 31 號（1 樓），符合自用住宅用地，其信賴原核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅處分，致未將戶籍遷至系爭房屋，應有信賴保護原則之適用等語。經查土地稅法於 66 年 7 月 14 日制定，原處分機關所屬原城中分處以 64 年 8 月 11 日核定系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅係依實施都市平均地權條例第 18 條及第 37 條規定為之，該條例第 37 條規定業已明定自用住宅用地應以該土地所有權人居住該地，經辦竣戶籍登記屆滿 1 年以上，且無出租或供營業用者為限。再查臺北市政府民政局門牌檢索系統記載系爭土地上之建物門牌號碼於 58 年 10 月 18 日改編為本市萬華區漢口街○○段○○號、31 之 1 號、31 之 2 號、31 之 3 號等 4 戶，嗣於 89 年 1

月

28 日改編為系爭 31 號、31 號 2 樓、31 號 3 樓、31 號 4 樓，上開 4 戶房屋係屬有獨立產

權之建物，分別編釘門牌，訴願人尚難執其戶籍設在 31 號即主張其他 3 戶房屋坐落基地持分亦有自用住宅用地之適用。復依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，地價稅之核課期間為 5 年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者仍應依法補徵。原處分機關既查得系爭土地不符合土地稅法第 9 條所定自用住宅用地之要件，依上開規定，補徵 95 年至 99 年按自用住宅用地稅率及一般用地稅率之差額地價稅，另核定系爭土地持分面積 20.15 平方公尺出售予鴻通公司部分按一般用地稅率應納土地增值稅為 252 萬 4,260 元，並無違誤。是訴願主張，係屬誤解法令，不足採據。從而，原處分機關所屬萬華分處補徵訴願人 95 年至 99 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，及核定訴願人移轉系爭土地持分面積為 20.15 平方公尺予鴻通公司部分應按一般用地稅率課徵土地增值稅部分與原處分機關復查決定駁回復查申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

參、綜上論結，本件訴願部分為程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 6 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 覃 正 祥
委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 10 月 20 日市長 郝 龍 斌
訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)