

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關民國 101 年 2 月 22 日北市稽法乙字第 10033823200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）100 年 11 月 17 日立約出售其所有本市松山區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（宗地面積分別為 16、10 平方公尺，權利範圍均為全部，下稱系爭土地）予案外人○○○，並於同年月 29 日向原處分機關所屬松山分處申報土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經該分處審認系爭土地於 100 年 11 月 17 日出售時，其地上並無建物存在，訴願人之申請與土地稅法第 9 條關於自用住宅用地之規定不符，乃以 100 年 12 月 13 日北市稽松山增字第 10000179600 號函核定系爭土地按一般用地稅率課徵土地增值稅計新臺幣 238 萬 2,343 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 2 月 22 日北市稽

法乙字第 10033823200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 3 月 1 日送達，訴願人仍不服，於 101 年 3 月 6 日向本府提起訴願，3 月 28 日補正訴願程式，並據原處分機關檢

卷答辯。

理 由

一、按土地稅法第 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 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。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」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……。」

財政部 67 年 7 月 3 日臺財稅第 34260 號函釋：「土地所有權人自用住宅用地，如部分被  
政

府徵收或協議收購，已按自用住宅用地稅率計課土地增值稅（註：徵收已修正為免稅），嗣後再出售該被徵收或購後之剩餘部分土地時，准仍按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅；惟其出售之前土地面積應與被徵收或收購之土地面積合計計算，都市土地以未超過三公畝，非都市土地以未超過七公畝者為限。」

71 年 2 月 12 日臺財稅第 30934 號函釋：「主旨：關於土地所有權人出售其持分共有多筆  
自

用住宅用地，申請適用特別稅率課徵土地增值稅，如其建築改良物所有權狀上未將全部基地地號記載時，稽徵機關應如何認定，請依會商結論辦理。說明：……二、案經本部邀請內政部等有關機關開會研商，經獲致結論如下：『一、土地所有權人出售其持分共有多筆自用住宅用地，申請適用特別稅率課徵土地增值稅，原則上以該自用住宅坐落之基地為要件，亦即以建築改良物所有權狀上記載之基地地號為準，倘建築改良物所有權狀上未將全部基地地號記載時，稽徵機關應憑土地所有權人檢送之左列資料予以認定：（一）以土地所有權人檢送之建築管理機關所核發之房屋建築執照或使用執照資料上所記載之基地地號為準。（二）如土地所有權人無法檢送前述房屋建築資料時，以檢送之地政機關所核發之「建物勘測結果」或「建物勘測成果表」謄本上所記載之基地地號為準……』應依會商結論辦理。」

二、本件訴願理由略以：訴願人已於 56 年即設立戶籍在系爭土地上之房屋（門牌號碼為臺北市松山區○○街○○號），有除戶戶籍謄本及拆除前、後空照圖影本可稽。臺北市政府工務局新建工程處亦以 100 年 12 月 28 日北市工新配字第 10004153600 號書函回覆訴願人，該址門牌房屋係位於 67 年度「○○新築工程」範圍內之全拆戶。訴願人因配合政府公權力之行使，以致出售系爭土地無法適用自用住宅用地之優惠稅率。政府分官設職，各有職掌，惟人民視之一體，如各單位僅以本身法令行使，自然使人民遭受莫大損失，應摒除本位主義觀念。

三、查訴願人於 100 年 11 月 17 日出售系爭土地予案外人○○○時，其地上並無建物存在之事實，有土地登記謄本、地籍資料查詢、臺北市地理資訊 e 點通查詢畫面及採證照片等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。是系爭土地於出售時既為空地，核與土地稅法第 9 條關於自用住宅用地之規定不符，原處分機關核定系爭土地按一般用地稅率課徵土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其已於 56 年設立戶籍在系爭土地上房屋，該屋因配合政府公權力之行使而拆除，以致出售系爭土地無法適用自用住宅用地之優惠稅率，使訴願人遭受莫大損失等語。按土地稅法第 9 條規定所稱「自用住宅用地」，係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。是以得否依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，自應以土地稅法第 9 條規定為要件。查訴願人所指地上房屋係因徵收而拆除，系爭土地出售時為空地，其上亦查無門牌編釘資料，訴願人並無設立戶籍登記之可能，故無上開自用住宅用地規定之適用。復查土地所有權人之自用住宅用地，如部分被政府徵收或協議收購（徵收土地於 83 年 1 月 7 日土地稅法修正第 39 條規定為免稅

），已按自用住宅用地稅率計課土地增值稅，嗣後再出售該被徵收或購後之剩餘部分土地時，准仍按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。有財政部 67 年 7 月 3 日臺財稅第 34260 號函釋意旨可資參照。經查訴願人原有被徵收土地於 66 年 10 月 19 日徵收，依行為時

土地稅法第 39 條規定仍應課徵土地增值稅，惟查原處分機關檔存資料，訴願人並無申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之紀錄，有原處分機關適用自用住宅用地稅率查詢案件回覆通知書影本附卷可稽，是訴願人原被徵收土地既未按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，嗣後訴願人再出售被徵收土地之剩餘部分土地，即無上開函釋所指得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用。原處分機關審認系爭土地並無按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之情形，故按一般用地稅率課徵土地增值稅，並無違誤。訴願主張，委難憑採。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 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 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜

中華民國 101 年 5 月 23 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 執行

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。

(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)