

臺北市政府 101.12.07. 府訴一字第 10109181200 號訴願決定書

訴 願 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 8 月 14 日北市稽法乙字第 10131370400 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）101 年 5 月 16 日立約出售其所有本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地予案外人○○有限公司、○○○（出售權利範圍均為 20000 分之 122，下稱系爭土地）及其地上房屋門牌為本市松山區○○街○○號○○樓之○○（出售權利範圍各 1/2，下稱系爭房屋），並於同年月 21 日向原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）申報系爭土地移轉現值及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 101 年 5 月 16 日立約出售前 1 年內，並無訴願人或其配偶、直系親屬於系爭房屋設立戶籍，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 101 年 5 月 30 日北市稽松山增字第 101

70125000 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 79 萬 3,588 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 8 月 14 日北市稽法乙字第 10131370400 號復查決定：

「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 8 月 17 日送達，訴願人仍不服，於 101 年 9 月 12 日向本

府提起訴願，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 72 年 8 月 17 日臺財稅第 35797 號函釋：「.....查土地所有權人在出售符合土地稅

法第 9 條及第 34 條規定之自用住宅用地前，因必須遷居而遷出戶籍，致在訂定買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地者，原不得繼續認為供自用住宅使用；惟為顧及納稅義務人之實際困難，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿 1 年者，仍准依自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

82 年 11 月 18 日臺財稅第 820818644 號函釋：「土地所有權人出售自用住宅用地，如其確係為配合地上房屋拆除改建之實際需要，而於核准拆除日前 1 年內遷出戶籍且符合其他法定要件者，其土地增值稅可比照本部 72 臺財稅第 35797 號函規定，依自用住宅用地稅率課徵。」

85 年 8 月 20 日臺財稅第 851135650 號函釋：「依土地稅法第 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』。本案○君於 79 年 4 月將戶籍遷出，如其配偶、直系親屬未於該地辦竣戶籍登記，其於遷出戶籍期間，已不符上開法條規定，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅規定之適用。至於其地上房屋因公共安全檢查不符規定，居住戶未於限期內改善，致遭○○市政府工務局於 78 年 5 月間強制全棟建築物停止使用，此係另一行政處分，○君之土地是否符合上開稅法規定適用優惠稅率課徵地價稅，仍應依土地稅法規定辦理。」

二、本件訴願理由略以：系爭房屋因 331 地震，遭臺北市政府列管為紅單建築物，同時亦為列管之高氣離子混凝土建築物，經鑑定須拆除重建，主管機關通知所有權人停止使用並限期自行拆除，故訴願人被迫遷出戶籍迄今。原處分機關卻援引財政部 85 年 8 月 20 日臺財稅第 851135650 號函釋，認為仍應依土地稅法規定辦理。但財政部上開函釋內容與本件因不可抗拒之天災致訴願人必須搬離之情形完全不同，自不可一概而論，請撤銷原處分。

三、查訴願人全戶 3 人（即訴願人及其長子○○○、次子○○○）於 93 年 10 月 18 日將戶籍自

系爭房屋遷出，距訴願人 101 年 5 月 16 日出售系爭土地時已 7 年有餘，是松山分處審認系

爭土地於出售前 1 年內並無訴願人或其配偶、直系親屬於系爭房屋設立戶籍，與土地稅法第 9 條關於自用住宅用地之規定不符，有土地所有權買賣移轉契約書、戶政連線戶籍資料、戶政連線除戶資料及地政資料查詢等影本附卷可稽。原處分機關核定系爭土地應

按一般用地稅率課徵土地增值稅，自屬有據。

- 四、至訴願人主張系爭房屋因 331 地震之不可抗力情形，遭本府列管為紅單建築物，經主管機關通知所有權人停止使用並限期自行拆除，訴願人係被迫遷出戶籍，此與財政部 85 年 8 月 20 日臺財稅第 851135650 號函釋內容完全不同等語。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。經查本件系爭房屋自 93 年 10 月 18 日訴願人及其長子○○○、次子○○○等 3 人戶籍遷出時起至訴願人於 101 年 5 月 16 日出售系爭土地止，並無訴願人或其配偶、直系親屬設籍，自無上開土地稅法第 9 條自用住宅用地規定之適用至明。復依財政部 72 年 8 月 17 日臺財稅第 35797 號函釋意旨，土地所有權人為騰空房地待售，致在訂定買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地者，原不得繼續認為供自用住宅使用；惟為顧及納稅義務人之實際困難，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿 1 年者，仍准依自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。又土地所有權人出售用住宅用地，如其確係為配合地上房屋拆除改建之實際需要，而於核准拆除日前 1 年內遷出戶籍且符合其他法定要件者，其土地增值稅可比照上開函釋規定，依自用住宅用地稅率課徵，亦有財政部 82 年 11 月 18 日臺財稅第 820818644 號函釋可參。經查系爭房屋雖經本府都市發展局 99 年 8 月 20 日北市都建字第 09964319800 號函限期於 101 年 7 月 29 日停止使用並自行拆除，然系爭房屋既未經核准拆除改建，且自 93 年 10 月 18 日起至訴願人於 101 年 5 月 16 日出售系爭土地時止，系爭房屋均無訴願人或其配偶、直系親屬設籍，是系爭房地之出售並無上開函釋所謂得按自用住宅用地稅率計徵土地增值稅之適用。再查財政部 85 年 8 月 20 日臺財稅第 851135650 號函釋意旨，如地上房屋因公共安全檢查不符規定，居住戶未於限期內改善，致遭強制全棟建築物停止使用，此係另一行政處分，至於土地是否符合土地稅法規定適用優惠稅率課徵土地增值稅，仍應依土地稅法第 9 條及第 34 條規定辦理。又查本府都市發展局上開函係限期系爭房屋於 101 年

7月29日停止使用，此與訴願人於93年10月18日將其全戶3人戶籍遷出無涉，訴願主張，

尚難採據。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 丁庭宇（公出）
委員 王曼萍（代理）
委員 劉宗德
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 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 12 月 7 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）