

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 102 年 3 月 7 日北市稽法甲字第 10230016700 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 12 月 5 日立約出售其原所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 908 平方公尺，權利範圍 321/10000，下稱系爭土地，地上建物門牌為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）予案外人○○○，於同日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報土地移轉現值，並申請依土地稅法第 34 條第 5 項規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經該分處查得訴願人於 76 年 7 月 3 日業已因出售其自用住宅用地，適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，不符合土地稅法第 34 條第 4 項規定，且其於 101 年 12 月 5 日立約出售系爭土地時，另持有花蓮縣吉安鄉○○○街○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋係訴願人於 100 年 9 月 1 日因買賣登記取得，距系爭土地出售日期已逾 1

年，亦與土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定及財政部 99 年 4 月 6 日臺財稅字第 09904507190 號令

釋意旨不符，乃以 101 年 12 月 14 日北市稽大安增字第 10170518300 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 110 萬 518 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 3 月 7 日北市稽法甲字第 10230016700 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 3

月 14 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 3 月 21 日向本府提起訴願，5 月 13 日補充訴願理由，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 條前段規定：「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。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：一、出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。二、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。三、出售前持有該土地六年以上。四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。五、出售前五年內，無供營業使用或出租.....。」

財政部 99 年 4 月 6 日臺財稅字第 09904507190 號令釋：「一、土地所有權人先購買自用住宅

宅用地後，自完成移轉登記之日起 1 年內，出售原有自用住宅用地者，亦符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款之規定.....。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：請原處分機關重新審酌，以維護訴願人權益，並兼顧法令訂定後實際執行之周延，以符社會合理正義。訴願人先購之系爭房屋於 100 年 9 月 1 日辦理移轉登記，嗣於 101 年 7 月與所有位於臺北市原自用住宅房屋之買受人○○○鉅談妥價格，出售自用住宅用地，確實在 1 年內成立買賣契約，惟因政府實施不動產交易實價登錄，交易受到影響而延後簽約，請政府於倡議居住正義之外，也要兼顧新法之合理性，建議因換屋需要先購自用住宅用地後，自完成移轉登記之日，1 年之限制改為比照重購退稅 2 年之規定，從寬認定。
- 三、查本件訴願人於 101 年 12 月 5 日立約出售系爭土地，並於同日向大安分處申報土地移轉現值及申請依土地稅法第 34 條第 5 項規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經該分處查得訴願人於 76 年 7 月 3 日業已因出售其自用住宅用地，適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，且訴願人已於 100 年 9 月 1 日因買賣登記取得系爭房屋，有土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書、地籍資料查詢、系爭房屋建物及土地登記第二類謄本及適用自用住宅用地稅率查詢案件回覆通知書等影本附卷可稽。是大安分處審認訴願人出售系爭土地時，同時持有系爭房屋，且訴願人於 100 年 9 月 1 日取得系爭房屋，距其出售系爭土地（101 年 12 月 5 日）已逾 1 年，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、至訴願人主張其於 101 年 7 月與其所有位於臺北市原自用住宅房屋之買受人談妥價格，惟

因政府實施不動產交易實價登錄，交易受到影響而延後簽約，政府於倡議居住正義之外，也要兼顧新法之合理性，應比照重購退稅 2 年之規定，從寬認定云云。按土地稅法第 34 條第 4 項規定，土地所有權人適用自用住宅用地稅率繳納土地增值稅者，以 1 次為限。惟若符合同法第 34 條第 5 項各款規定者，得不受 1 次之限制。又土地所有權人出售自用住宅用地，欲適用土地稅法第 34 條第 5 項規定，申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，必須同時符合該條項各款規定，其中第 2 款規定，於出售土地時，其本人與配偶及未成年子女，須無自用住宅以外之房屋。本件訴願人於 101 年 12 月 5 日立約出售系爭土地時，已登記取得系爭房屋，核與上開規定不符。次依財政部 99 年 4 月 6 日臺財稅字第 09904507190 號令釋意旨，土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 1 年內，出售原有自用住宅用地者，亦符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款之規定。惟查訴願人於 100 年 9 月 1 日因買賣登記取得系爭房屋，嗣於 101 年 12 月 5 日立約出售系爭土地，距

其取得系爭房屋已逾 1 年，亦無上開財政部 99 年 4 月 6 日臺財稅字第 09904507190 號令釋

之適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 吳 秦 雯

中華民國 102 年 6 月 26 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）