

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 102 年 4 月 17 日北市稽法甲字第 10230204100 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分及原復查決定均撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

一、訴願人於民國（下同）100 年 12 月 30 日立約出售其所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積：269 平方公尺，權利範圍為 1 1/120，下稱系爭土地），出售權利範圍 8844/120000，出售面積 19.83 平方公尺（下稱系爭第 1 次出售土地）及其地上房屋門牌為本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓（面積：85.17 平方公尺，權利範圍：全部，下稱系爭房屋）出售權利範圍 804/1000（下稱系爭第 1 次出售房屋）予訴願人長子○○○，並於 101 年 1 月 11 日共同向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報土地移轉現值及依土地稅法第 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。經該分處以 101 年 2 月 8 日北市稽大安增字第 10170017100 號函核定系爭土地符合土地稅法第 9 條及第 34 條第 5 項規定，准按自用住宅用地稅率核課土地增值稅計新臺幣（下同）13 萬 8,956 元，並經訴願人繳納及辦理所有權移轉登記完竣在案。

二、旋訴願人於 101 年 4 月 30 日再次立約出售其所有系爭土地及系爭房屋剩餘權利範圍（土地權利範圍為 2156/120000，面積為 4.83 平方公尺，下稱系爭第 2 次出售土地；房屋權利範圍為 196/1000，下稱系爭第 2 次出售房屋）予其長子○○○，並於 101 年 5 月 1 日共同

向大安分處申報土地移轉現值及依土地稅法第 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。經該分處審認訴願人係分次出售自用住宅房地，與財政部 99 年 10 月 29 日臺財稅字第 09904088910 號函釋，應以房地同時 1 次訂約出售為限之意旨不符，乃以 101 年 5 月 9 日北市稽大安增字第 10170167900 號函核定系爭第 2 次出售土地應按一般用地稅

率課徵土地增值稅計 9 萬 2,883 元。嗣大安分處復以 101 年 5 月 16 日北市稽大安甲字第 1013

3289100 號函通知訴願人，系爭第 1 次出售土地不符合土地稅法第 34 條第 5 項規定，應補

徵自用住宅用地與一般用地稅率之差額土地增值稅計 13 萬 8,956 元。訴願人不服，申請復查，並於 101 年 7 月 25 日向大安分處申請撤銷 101 年 5 月 1 日土地移轉現值及契稅之申報

。案經大安分處重新審查後，以本案仍有疑義尚待釐清為由，以 101 年 8 月 20 日北市稽大安甲字第 10133598700 號函通知訴願人，自行撤銷上開該分處 101 年 5 月 16 日北市稽大安甲字第 10133289100 號函。

三、原處分機關為系爭土地分次部分移轉有無土地稅法第 34 條第 5 項規定之適用，逕以本府財政局名義報請財政部釋疑，經該部以 101 年 11 月 22 日臺財稅字第 10100225410 號函復略

以，依該部 99 年 10 月 29 日臺財稅字第 09904088910 號函釋意旨，應以自用住宅房地同時

1

次定約出售者為限。大安分處乃以 101 年 12 月 20 日北市稽大安甲字第 10133869500 號函

復

訴願人，系爭第 1 次出售土地不符合土地稅法第 34 條第 5 項規定，應改按一般用地稅率核課土地增值稅，並補徵自用住宅用地與一般用地稅率之差額土地增值稅計 13 萬 8,956 元

。訴願人不服，再次申請復查，經原處分機關以 102 年 4 月 17 日北市稽法甲字第 10230204100 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 4 月 19 日送達，訴願人仍不服

,

於 102 年 5 月 20 日（5 月 19 日為星期日，以次日代之，故未逾期。）向本府提起訴願，

並

據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及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。三、未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者；其核課期間為七年。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。」

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 條第 1 項至第 5 項規定：「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。」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；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 1 點規定：「為簡化自用住宅用地土地增值稅之審查作業，特訂定本要點。」第 12 點規定：「經認定與自用住宅用地規定要件不合，按一般稅率課徵土地增值稅之案件，買賣雙方於辦妥土地移轉登記前，得申請撤回土地移轉現值申報；經核准撤回之案件，稽徵機關應通報財稅資料中心建檔列管。土地所有權人於一年內重行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者，稽徵機關列印『適用自用住宅用地稅率查詢案件回覆通知書』時，並加印撤回案件申報書之收件文號，承辦人員並應調原申報案併核。」

財政部 99 年 10 月 29 日臺財稅字第 09904088910 號函釋：「主旨：土地所有權人先後訂

約

分次出售持分土地予其同一成年子女，是否有土地稅法第 34 條第 5 項規定之適用乙案.....說明：.....二、.....應以自用住宅房地同時一次訂約出售者為限。」

101 年 11 月 22 日臺財稅字第 10100225410 號函釋：「主旨：土地所有權人出售土地適用

土

地稅法第 34 條第 5 項規定疑義乙案.....說明：.....二、有關建議明確規範土地所有

權人所有房地分次訂約出售案件，有無土地稅法第 34 條第 5 項『一生一屋』按優惠稅率課徵土地增值稅規定之適用乙節，查本部 99 年 10 月 29 日臺財稅字第 09904088910 號函已

明文規定，適用旨揭法條規定者，應以自用住宅房地同時 1 次訂約出售者為限.....。

」

二、本件訴願理由略以：訴願人依大安分處核發之土地增值稅繳款書，繳納稅款後向地政機關申請權移轉登記，大安分處事後以財政部 99 年 10 月 29 日臺財稅字第 09904088910 號

函釋，認一生一屋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應以自用住宅房地同時 1 次訂約出售者為限，強徵訴願人土地增值稅，請原處分機關依自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 12 點規定，准予訴願人撤回系爭第 1 次出售土地移轉現值申報。

三、查訴願人於 100 年 12 月 30 日立約出售系爭第 1 次出售土地、房屋予其長子○○○，並於 10

1 年 1 月 11 日向大安分處申報土地移轉現值及依土地稅法第 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。經該分處核定准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅計 13 萬 8,956 元，經訴願人於 101 年 3 月 6 日繳納完竣，並於 101 年 4 月 18 日辦理系爭第 1 次出售

土地所有權移轉登記在案。嗣訴願人於 101 年 4 月 30 日再次立約出售其所有系爭第 2 次出

售土地及房屋予其長子○○○，並於 101 年 5 月 1 日共同向大安分處申報土地移轉現值及依土地稅法第 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。有土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書及大安分處土地增值稅繳款書及地籍資料查詢土地所有權部查詢畫面等影本附卷可稽。大安分處審認訴願人移轉系爭土地、房屋，係屬分次出售，與財政部 99 年 10 月 29 日臺財稅字第 09904088910 號函釋，應以房

地同時 1 次訂約出售為限之意旨不符，乃核定系爭第 1 次出售土地不符合土地稅法第 34 條第 5 項規定，應改按一般用地稅率課徵土地增值稅，並補徵自用住宅用地與一般用地稅率之差額土地增值稅計 13 萬 8,956 元。

四、惟查本件原處分機關係認定訴願人分次出售系爭土地及房屋，與前揭財政部 99 年 10 月 29 日臺財稅字第 09904088910 號函釋意旨不符，而撤銷原核定系爭第 1 次出售土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之處分，改按一般用地稅率核課土地增值稅，然財政部上開函釋所稱得適用土地稅法第 34 條第 5 項規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，

應以房地同時 1 次訂約出售為限，是否係指須就房地全部持分同時 1 次訂約出售？如係就房地部分持分同時 1 次訂約出售，是否亦有適用？似有未明，倘為前者，則大安分處於訴願人申報系爭第 1 次出售土地之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時，即應認定訴願人申請與自用住宅用地規定要件不符，依自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 12 點規定，訴願人與其長子於辦妥第 1 次出售土地移轉登記前，尚得申請撤回土地移轉現值申報，而本件因大安分處核定系爭第 1 次出售土地准予按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，並發單由訴願人完納稅款及辦竣所有權移轉登記後，大安分處始因訴願人申報系爭第 2 次出售土地之土地移轉現值，而認訴願人係分次出售，與財政部上開函釋不符，就系爭第 1 次出售土地改按一般用地稅率課徵土地增值稅，則訴願人申請撤回土地移轉現值申報之權利，似遭剝奪？倘為後者，似應僅認系爭第 2 次出售土地、房屋，不符財政部上開函釋房地同時 1 次訂約出售意旨，而不應就系爭第 1 次出售土地改按一般用地稅率補徵土地增值稅。是原處分核定系爭第 1 次出售土地不符合土地稅法第 34 條第 5 項規定，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵自用住宅用地與一般用地稅率之差額土地增值稅 13 萬 8,956 元，尚嫌率斷。從而，為期原處分正確適法及維護訴願人權益，應將原處分及原復查決定撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇
委員 蔡 立 文
委員 王 曼 萍
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
委員 劉 成 焜

中華民國 102 年 8 月 14 日市長 郝龍斌
法務局局長 蔡立文決行

