

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 5 月 23 日北市稽法乙字第 10230333600 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有合併前本市信義區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆持分土地（權利範圍分別為 1/9、1/9、1/3，下稱系爭土地）其中 25 地號土地之地上建物門牌號碼為本市信義區○○街○○巷○○號、○○號、○○號及○○號等 4 戶未辦保存登記之房屋，其中○○號房屋（下稱系爭房屋）之房屋稅納稅義務人為訴願人。系爭土地於民國（下同）99 年 11 月 26 日因信託登記移轉予案外人○○股份有限公司，嗣於 101 年 5 月 9

日與同段同小段○○、○○地號土地合併為○○地號土地（宗地面積為 1,248.5 平方公尺），101 年 10 月 18 日辦竣塗銷信託登記（訴願人權利範圍為 17033/100000，持分面積為 212.66 平方公尺，下稱系爭合併土地）。

二、嗣訴願人於 101 年 12 月 1 日立約出售其所有系爭合併土地予案外人○○股份有限公司（出售權利範圍為 7148/100000，持分面積 89.24 平方公尺）並於同年月 20 日向原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）申報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，經該分處審認系爭合併土地上原有系爭房屋於核准拆除日（100 年 7 月 27 日）前 1 年內，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該址設立戶籍，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 102 年 1 月 18 日北市稽信義增字第 10100233900 號函核定訴願人出售之系爭合併土地持分面積按一般用地稅率課徵土地增值稅計新臺幣 225 萬 4,288 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 5 月 23 日北市稽法乙字第

10230333600 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 5 月 27 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 6 月 19 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 條第 1 項前段、第 2 項及第 4 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。」「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。」「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。」

土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

財政部 82 年 1 月 18 日臺財稅第 821476097 號函釋：「土地稅法第 34 條第 2 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 年 12 月 14 日臺財稅第 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：

(一) 訴願人家族世居並設籍系爭土地上之本市原大安區(79 年 3 月 12 日行政區域調整變更為信義區)○○街○○巷○○號房屋內，拆除改建前系爭土地皆按自用住宅用地稅率課徵地價稅，有歷年空照圖及原處分機關地價稅繳款書為證；系爭房屋拆除改建前訴願人即設籍於該址，且前 1 年內無出租營業情形，應符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，又本案系爭合併土地係於核發使用執照前移轉，依財政部 81 年 12 月 8 日臺財稅第

810

515155 號及 82 年 1 月 18 日臺財稅第 821476097 號函釋，應按自用住宅用地稅率課徵土地

增值稅。

(二) 原處分機關復查決定駁回本案，又另函核定系爭合併土地應補徵差額地價稅，與行政院 62 年度判字第 298 號判例有違。

三、查訴願人所有系爭土地中○○地號土地上原有系爭房屋及建物門牌號碼為本市信義區○○街○○巷○○號、○○號及○○號等 4 戶未辦保存登記之房屋，系爭房屋之房屋稅納

稅義務人為訴願人，嗣系爭房屋經本府都市發展局核發 100 建字第 xxxx 號建造執照，並與拆除執照併案辦理（拆除標的為系爭房屋及上開○○號、○○號等 3 戶房屋），於 100 年 7 月 27 日申報開工，旋系爭土地於 101 年 5 月 9 日與同段同小段○○、○○地號土地

合

併為系爭合併土地。訴願人於 101 年 12 月 1 日立約出售其所有系爭合併土地中面積 89.24 平方公尺予○○股份有限公司。復查系爭房屋於 100 年 7 月 27 日經核准拆除日前 1 年內

，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該址設立戶籍，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。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籍資料查詢、100 建字第 xxxx 號建造執照、本市松山地政事務所 100 年 2 月 16 日建物測量成果圖、本市建築管理工程處 101 年 11 月

14

日北市都建施字第 10138663700 號函及現場勘查照片 12 幀等影本附卷可稽。原處分機關核定訴願人出售之系爭合併土地應按一般用地稅率課徵土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其家族世居並設籍系爭土地上之本市原大安區○○街○○巷○○號房屋內，拆除改建前皆按自用住宅用地稅率課徵地價稅，依財政部 81 年 12 月 8 日臺財稅第

81051

5155 號及 82 年 1 月 18 日臺財稅第 821476097 號函釋，系爭合併土地應按自用住宅用地稅率

課徵土地增值稅及原處分機關復查決定結果與行政法院 62 年度判字第 298 號判例有違云云。按土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 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，並以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。是土地所有權人出售之土地上有符合自用住宅要件之住宅存在，始得依同法第 34 條規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。復依財政部 82 年 1 月 18 日臺財稅第 821476097 號函釋意旨，土地

稅

法第 34 條第 2 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 1 年期間為準。經查本件系爭房屋於 100 年 7 月 27 日經核准拆除

日

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，已如前述。又訴願人雖自 63 年 12 月 28 日設籍於本市原大安區○○街○○巷○○號，惟該房屋為案外人○○○○所有，其並非訴願人之配偶或直系親屬，自無上開土地稅法第 9 條自用住宅用地稅率之適

用。又財政部 81 年 12 月 8 日臺財稅第 810515155 號函釋意旨，係房屋拆除改建前如合於自用住宅用地課稅規定者，始有適用，本件系爭房屋拆除改建前即不符自用住宅用地課稅規定，自無該函釋之適用。另訴願人主張原處分機關復查決定與行政法院 62 年判字第 298 號判例有違乙節，查前開判例係指除適用法律錯誤外，申請復查決定之結果，不得為更不利於行政救濟人之處分，本件復查決定維持原按一般用地稅率課徵土地增值稅之核定，與上開判例無違。至訴願人主張信義分處另行核定補徵系爭合併土地差額地價稅部分，尚非本件訴願審議範圍。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（請假）

委員 蔡 立 文（代理）

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

中華民國 102 年 8 月 28 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）