

臺北市政府 102.09.11. 府訴一字第 10209135900 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

上 2 人訴願代理人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 2 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 10230

333500 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○○○原所有之本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○等 5 筆地號持分土地（下稱系爭合併前土地），於民國（下同）99 年 11 月 26 日信託登記予訴願人○○股份有限公司（下稱○○銀行）所有，受益人為訴願人○○○。系爭合併前土地於 101 年 5 月 9 日合併為本市信義區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 1248.5 平方公尺，訴願人權利範圍為 33333/100000，持分面積 416.16 平方公尺）。嗣訴願人○○銀行於 101 年 12 月 1 日

立約出售上開合併後持分土地部分持分（權利範圍 12356/100000，持分面積 154.26 平方公尺，下稱系爭土地）予案外人○○股份有限公司，並於同年 12 月 20 日向原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）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。經該分處查得系爭合併前土地領有本府都市發展局於 100 年 6 月 13 日核發之 100 建字第 xxxx 號建

造執照（拆除執照併案辦理），100 年 7 月 27 日申報開工拆除其上本市信義區○○街○○號、○○號、○○號等 3 戶房屋（皆屬未辦理保存登記之房屋，其中○○號房屋稅籍登載之納稅義務人為訴願人○○○，下稱系爭房屋），信義分處審認系爭房屋申報開工拆除日（100 年 7 月 27 日）前 1 年內，並無訴願人○○○或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，訴願人○○銀行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 10100233800 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 379 萬 6,344 元，並檢送繳款書予訴願人○○銀行（繳納期限至 102 年 3 月 2 日）。訴願人○○銀行、○○○

等 2 人不服，於 102 年 3 月 28 日申請復查，經原處分機關以 102 年 5 月 23 日北市稽法乙字第 10

230333500 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○○銀

行、○○○等 2 人仍不服，於 102 年 6 月 25 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……。」第 34 條第 1 項、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；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。」「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 75 年 1 月 25 日臺財稅字第 7520795 號函釋：「土地所有權人出售土地，其地上建物

所有權已非土地所有權人本人或其配偶、直系親屬所有者，應無按自用住宅用地稅率計課土地增值稅之適用……有關土地所有權人出售自用住宅用地時，其地上建物所有權人之認定，請依下列原則辦理：（一）土地移轉現值係如期申報者，應以訂立買賣契約日建物登記簿所載房屋之所有權人為準。未辦理建物所有權登記者，則以房屋稅籍資料登載之納稅義務人為準。（二）土地移轉現值係逾期申報者，為防止倒填立契日期，應以土地移轉現值申報日前項資料登載之所有權人或納稅義務人為準。」

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 日台財稅第 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。」

93年1月27日臺財稅字第0920454818號令：「土地為信託財產者，其於信託關係存續期間，如委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第9條及第34條規定，受託人持有土地期間或出售土地時，仍准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。至於地上房屋拆除改建情形下，如委託人（原自用住宅用地所有權人）基於地上房屋拆除改建之目的，而將其土地所有權信託移轉與受託人，且委託人與受益人同屬一人（自益信託）；其於信託關係存續中，受託人持有土地期間或出售土地時，如符合上述規定者，亦准依拆除改建相關規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

二、本件訴願理由略以：訴願人○○○父親○○○於35年10月1日即帶領整個家族世居於系爭土地拆除改建前之本市信義區○○街○○號房屋。該房屋為三合院，全部以中間空地打通使用，全家人均設籍在此。信義分處一直按自用住宅用地稅率課徵系爭土地之地價稅。原處分機關漠視自用住宅使用之事實，只因行政區域劃分上之改變，即改變課稅稅率，令訴願人不服。

三、查訴願人○○○所有之系爭合併前土地，於99年11月26日信託登記予訴願人○○銀行，其上原有之系爭房屋（坐落系爭合併前土地中之○○、○○、○○地號土地）及本市信義區○○街○○號、○○號（均坐落系爭合併前土地中之○○地號土地）等3戶房屋，俱屬未辦理保存登記之房屋。訴願人○○○於100年1月20日向信義分處申報系爭房屋設立稅籍，經該分處以100年1月26日北市稽信義乙字第10031074900號函核定房屋現值

，並於房屋稅籍登載訴願人○○○為納稅義務人在案。嗣上開3戶房屋經本府都市發展局於100年6月13日核發之100建字第xxxx號建造執照及拆除執照併案辦理，予以拆除，

其

申報開工拆除日為100年7月27日。嗣訴願人○○銀行於101年12月1日立約出售系爭土地

予○○股份有限公司，信義分處審認系爭房屋於拆除前1年內，並無訴願人○○○或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，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、100建字第xxxx號建造執照、契稅申報書、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、房屋新、增、改建及使用

用

情形申報書等影本附卷可稽。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、至訴願人等 2 人主張訴願人○○○家族世居並設籍於本市信義區○○街○○號，信義分處一直按自用住宅用地稅率課徵系爭土地之地價稅，原處分機關漠視自用住宅使用之事實等語。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。土地稅法施行細則第 4 條規定，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。經查本件系爭房屋係訴願人○○○於 100 年 1 月 20 日向信義分處申報設立房屋稅籍，並經信義分處以 100 年 1 月 26 日北市稽信義乙字第 10031074900 號函核定房屋

現值，於系爭房屋稅籍登載納稅義務人為訴願人○○○。次查系爭房屋申報開工拆除日（100 年 7 月 27 日）前 1 年內，並無訴願人○○○或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記；又訴願人○○○雖自 87 年 1 月 14 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，是系爭土地之出售自無按自用住宅用地稅率計徵土地增值稅之適用。訴願主張，不足採據。從而，本件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 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 吳 秦 雯

中華民國 102 年 9 月 11 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）