

臺北市政府 103.08.21. 府訴一字第 10309108400 號訴願決定書

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 103 年 4 月 8 日北市稽法乙字第 10330114700 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）102 年 12 月 3 日立約出售其所有本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地（宗地面積各為 85、141 平方公尺，下稱系爭土地，權利範圍各為 1/4、1/12，應有部分面積各為 21.25、11.75 平方公尺，合計 33 平方公尺，下稱系爭持分土地；地上建物門牌為本市中正區○○路○○號○○樓，下稱系爭建物）予案外人○○○，並於同日向原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）申報系爭持分土地之移轉現值，及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經該分處查得系爭土地上建物共 12 戶，各地上建物所有權人持有系爭土地持分應為 1/12，惟訴願人所有系爭土地之○○地號土地持分為 1/4（即 3/12）比例不相當，乃依土地稅法第 34 條規定及財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋意旨，以 102 年

12 月 12 日北市稽中正增字第 10278050400 號函通知訴願人，核定系爭土地持分比例 1/12 即 18.83 平

方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，其餘面積 14.17 平方公尺部分，按一般用地稅率課徵土地增值稅，合計新臺幣 198 萬 8,300 元。訴願人不服，於 103 年 2 月 10 日經由原

處分機關向本府提起訴願，經查其係對核定稅額之處分不服，本府法務局乃依稅捐稽徵法第 35 條規定，函請原處分機關依復查程序辦理。嗣經原處分機關以 103 年 4 月 8 日北市稽法乙字第 10330114700 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 103 年 4 月 12 日送達，訴願人仍

表不服，於 103 年 5 月 7 日向本府提起訴願，5 月 26 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處

分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地稅法第 5 條規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人.....。前項所稱有償移轉，指買賣.....。」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 33 條第 1 項規定：「土地增值稅之稅率，依下列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十.....。三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十.....。」第 34 條第 1 項、第 2 項、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（註：300 平方公尺）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 67 年 6 月 30 日臺財稅第

342

48 號函釋：「自用住宅用地核課土地增值稅，應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為 1 人所有或持分共有，其土地增值稅准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。四、毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」

二、本件訴願及補充理由略以：依財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函，售地持分與

房屋依層數比例分配持分不相當，可適用優惠稅率。訴願人出售系爭土地持分面積共 33 平方公尺，並未逾 3 公畝，應全部得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，請撤銷原處分。

三、查訴願人於 102 年 12 月 3 日立約出售系爭持分土地（持分面積計 33 平方公尺）予案外人 ○

○○，並於同日向中正分處申報移轉現值，及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經中正分處審認系爭土地上建物共 12 戶，各地上建物所有權人持有系爭土地持分比例

應為 1/12，惟訴願人所有系爭土地之○○地號土地持分為 1/4，其持有之比例不相當，乃審認系爭土地之○○、○○地號土地面積 1/12 計 18.83 平方公尺部分，符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，其餘系爭土地持分面積 14.17 平方公尺，按一般用地稅率課徵土地增值稅。有土地增值稅（土地現值）申報書、地籍資料查詢及臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）66 年 9 月 21 日核發之 66 使字 xxxx 號使用執照存根等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其出售土地持分面積未逾 3 公畝，且依財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 88102

8514 號函，系爭持分土地面積應全部得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅等語。按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 3 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。而所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該住宅用地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用，且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。地上房屋為樓房時，其土地增值稅准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課，有土地稅法第 9 條、第 34 條第 1 項、土地稅法施行細則第 4 條規定及財政部 67 年 6 月 30

日臺

財稅第 34248 號函釋意旨可參。查本件訴願人出售其所有之系爭持分土地及系爭建物予案外人○○○。惟查系爭土地上有建物 12 戶（門牌號碼為○○路○○號○○至○○樓、○○號○○至○○樓），依前揭財政部函釋意旨，各建物所有權人持有之系爭○○地號土地持分應為 1/12（7.08 平方公尺），惟訴願人所有系爭○○地號土地持分為 1/4（21.25 平方公尺），比例不相當。且查超出比例面積 14.17 平方公尺部分，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該住宅用地辦竣戶籍登記，或對地上建物有所有權，故非屬土地稅法第 9 條及其施行細則第 4 條規定所稱之自用住宅用地。訴願人自不得主張其所移轉之土地面積未超過 3 公畝，依土地稅法第 34 條第 1 項規定課徵土地增值稅。原處分機關核定系爭土地持分比例 1/12 面積 18.83 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，其餘系爭土地持分面積 14.17 平方公尺部分，按一般用地稅率課徵土地增值稅，並無違誤。又財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函，係個案核示，且經財政部 101 年 11

月

13 日臺財稅字第 101040520 號令，自 102 年 1 月 1 日起，非經該部重行核定，一律不再援引

引

適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定駁回其復查之申請，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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 8 月 21 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：臺北市士林區文林路 725 號）