

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額土地增值稅事件，不服原處分機關民國 104 年 8 月 24 日北市稽法乙字第 1043

0768500 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）103 年 8 月 13 日立約出售原所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 128 平方公尺，權利範圍 1/4，持分面積 32 平方公尺，下稱系爭土地；其所有地上建物門牌為本市大安區○○街○○巷○○號，權利範圍全部，下稱系爭房屋）予案外人○○○，於同年月 14 日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報土地移轉現值及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經原處分機關以 103 年 8 月 21 日北市稽大安增字第 10370301200 號函核定按自用住宅用地稅率核課土地增值稅計新臺幣（下同）69 萬 5,474 元。嗣該分處查得系爭房屋自 99 年 4 月 29 日起有案外人○○○設立戶

籍，並查得○○○於 99 年 4 月 29 日檢附其配偶○○○與訴願人所簽訂系爭房屋之房屋租賃契約書，向臺北市大安區戶政事務所申請戶籍遷入系爭房屋，該房屋租賃契約書記載租賃期間自 98 年 11 月 1 日起至 99 年 10 月 31 日止。原處分機關乃以 103 年 12 月 11 日北市稽大

安甲字第 10354904010 號函通知○○○至大安分處說明。經○○○於 103 年 12 月 25 日至該

分處說明，其自 98 年 11 月 1 日起即承租並居住於系爭房屋，續租到現在（103 年 12 月 25 日

），並無再訂新合約，每月租金 1 萬 8,000 元，由其配偶○○○按月以銀行轉帳交付訴願人等情，並提出設籍人有租賃關係申明書為憑。原處分機關審認系爭土地於立約出售日（103 年 8 月 13 日）前 1 年內有出租情事，不符土地稅法第 9 條及第 34 條規定，乃以 104 年

1 月 13 日北市稽大安甲字第 10455005100 號函通知訴願人，系爭土地改按一般用地稅率課徵土地增值稅，更正土地增值稅額為 231 萬 8,482 元，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵

差額土地增值稅 162 萬 3,008 元。

二、嗣訴願人於 104 年 2 月 11 日申請更正，並檢附與○○○簽訂之借據及○○○為發票人之 100 萬元本票影本等文件，主張系爭房屋租約已於 99 年 10 月 31 日終止，嗣係其借貸 100 萬

元予○○○。原處分機關乃以 104 年 2 月 16 日北市稽大安甲字第 10453706210 號函通知訴

願人說明借款資金來源，並提示銀行提款資料或相關證明文件佐證；如為借款，列明○○○還款方式、歷次還款日期、金額及利息之計算。訴願人於 104 年 2 月 26 日以書面說明其於 100 年 1 月以現金借款予○○○，未收取利息，由○○○開立金額為 100 萬元之本票 1 張，以確保債權，並檢附○○○郵局列印之 100 年 1 月 1 日至 104 年 1 月 1 日客戶歷史交易

清單及訴願人自行製作之還款明細表等文件。原處分機關復以 104 年 3 月 4 日北市稽大安甲字第 10453706220 號函通知訴願人提供其○○○郵局帳戶之 98 年 11 月至 99 年 12 月客戶

歷史交易清單。訴願人於 104 年 3 月 20 日檢附上開帳戶之 98 年 11 月 1 日至 99 年 12 月 31 日客戶

歷史交易清單予原處分機關。

三、原處分機關依訴願人所提供○○○郵局帳戶之客戶歷史交易清單明細，審認自 98 年 12 月 31 日起至 103 年 12 月 9 日止，每月由○○○等人之銀行帳戶，匯入 1 萬 8,000 元至 2 萬元至訴

願人帳戶，與房屋租賃契約書所載租金數額及○○○ 103 年 12 月 25 日說明租金數額及轉帳方式相符；又○○○及其家屬確實居住並設籍系爭房屋，該匯款應屬房屋租金。原處分機關乃以 104 年 4 月 22 日北市稽大安甲字第 10455192900 號函復訴願人維持原核定。

訴

願人仍不服，申請更正，經原處分機關以 104 年 6 月 26 日北市稽大安甲字第 10454227700 號函維持原核定。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 8 月 24 日北市稽法乙字第 10430768500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 104 年 8 月 27 日送達，訴

願

人仍不服，於 104 年 9 月 18 日向本府提起訴願，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.....。」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。.....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.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 103 年 8 月出售系爭土地予大女婿○○○，並已按自用住宅用地稅率依法繳納土地增值稅。訴願人長女○○○向大安分處申辦系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，曾詢問分處承辦人寄戶是否可以申請，大安分處人員表示不影響申請，但卻收到大安分處通知補稅。訴願人詢問○○○為何在繼續租賃切結書簽名，其表示大安分處承辦人係詢問是否要繼續寄戶及借住系爭房屋，並一再表示其是要「繼續寄戶」。訴願人係於 98 年 11 月至 99 年 10 月將系爭房屋租給○○○，嗣於 100 年 1 月借款

給○女士，已於 104 年 2 月 11 日申請更正時提示 100 萬元本票，證明借貸關係。

三、查訴願人於 103 年 8 月 13 日立約出售系爭土地予○○○，於同年月 14 日向大安分處申報土

地移轉現值，原經原處分機關核定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。嗣大安分處查得系爭房屋自 99 年 4 月 29 日起有○○○申請設立戶籍，且○○○於 103 年 12 月 25 日向該

該

分處說明，其承租並居住於系爭房屋，每月租金 1 萬 8,000 元，由其配偶○○○按月以銀行轉帳交付訴願人等情。復經大安分處查認訴願人所有○○郵局帳戶自 98 年 12 月 31 日至 103 年 12 月 9 日，有○○○等人每月自銀行帳戶匯入 1 萬 8,000 元至 2 萬元。有土地所有

權

買賣移轉契約書、103 年 8 月 14 日土地增值稅（土地現值）申報書、地籍資料查詢、戶政連線戶籍資料、訴願人與○○○簽訂之 98 年 10 月 22 日房屋租賃契約書、○○○ 103

年

12 月 25 日談話筆錄、設籍人有租賃關係申明書、訴願人所有○○郵局客戶歷史交易清單

等影本附卷可稽。原處分機關審認系爭土地於出售日 103 年 8 月 13 日前 1 年內有出租情事

，應改按一般用地稅率課徵土地增值稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵差額土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人主張租約於 99 年 10 月屆滿，○○○及○○○等人係寄戶及借住系爭房屋；訴願人於申請更正時已提示 100 萬元本票，證明借貸關係云云。按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。土地所有權人出售之自用住宅用地，於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。土地稅法第 9 條及第 34 條定有明文。查系爭房屋自 99 年 4 月 29 日起有○○○及其配偶○○○、長子○○○等遷入戶籍，且○○○亦自承自 98 年 11 月 1 日迄今（103 年 12 月）仍承租並居住於系爭房屋，每月租金 1 萬 8,000 元

，由其配偶○○○以銀行轉帳方式給付訴願人。復依訴願人所有○○○郵局帳戶之客戶歷史交易清單明細，自 98 年 12 月 31 日至 103 年 12 月 9 日每月由○○○等人之銀行帳戶匯入 1

萬 8,000 元至 2 萬元等，與○○○於大安分處說明租賃關係及租金數額內容相符。是訴願人與○○○間就系爭房屋應成立租賃關係，該匯款性質應係房屋租金。訴願人與○○○間縱另有借貸關係，亦難遽認該匯款性質係屬償還借款。訴願人雖主張該匯款係屬償還借款云云，惟與上開事證不符，訴願人亦未提出其他具體可採之事證，尚難對其為有利之認定。是原處分機關審認系爭土地於立約出售日 103 年 8 月 13 日前 1 年內有出租情事

，與土地稅法第 9 條及第 34 條規定不符，依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵差額土地增值稅 162 萬 3,008 元，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定，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	楊	芳	玲
委員	王	曼	萍
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	王	韻	茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 11 月 25 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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）