

訴 願 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 104 年 11 月 5 日北市稽中北甲字第 1044105880

0 號及 104 年 11 月 12 日北市稽中北甲字第 10441079200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人原所有本市中山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（下稱系爭土地，宗地面積各為 66、65 平方公尺，權利範圍各 1/8、1/4；其所有之地上建物門牌為本市中山區○○路○○巷○○號○○樓，權利範圍全部），經臺灣臺北地方法院民事執行處（下稱臺北地院執行處）強制執行拍賣，由債權人○○○於民國（下同）104 年 10 月 19 日承受。經臺北地院執行處以 104 年 10 月 19 日北院木 104 司執未字第 58718 號函通知原處

分

機關所屬中北分處（下稱中北分處），請查復系爭土地應課徵之土地增值稅等稅款，以憑優先扣繳。經中北分處以 104 年 10 月 26 日北市稽中北增字第 10430051800 號函復臺北地院執行處，請代為扣繳系爭土地之土地增值稅新臺幣（下同）74 萬 6,952 元；同日並以 104 年 10 月 26 日北市稽中北增字第 10430051901 號函通知訴願人，系爭土地如符合自

用

住宅用地優惠稅率等要件者，於文到次日起 30 日內提出申請，逾期不予受理。

二、嗣訴願人於 104 年 10 月 29 日向中北分處申請依土地稅法第 34 條第 5 項規定，按自用住宅

地 10% 優惠稅率課徵土地增值稅。經中北分處查得訴願人及其未成年子女於系爭土地上房屋設有戶籍連續未滿 6 年，與土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款規定不符，遂以 104 年 11 月 5

日北市稽中北甲字第 10441058800 號函復訴願人，系爭土地應按一般用地稅率課徵土地增值稅。該函於 104 年 11 月 9 日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 10 日再次提出申請

，經

原處分機關重為審查，復以 104 年 11 月 12 日北市稽中北甲字第 10441079200 號函復訴願

人

否准所請。該函於 104 年 11 月 16 日送達。訴願人不服上開 2 函，於 104 年 11 月 23 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 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。二、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一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。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。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人購得系爭房屋至今已 10 多年，一家多口也住 10 多年，自己設籍已有 5 年多，未成年子女也從 99 年 6 月 28 日設籍至今，但被逕為遷出登記，其實戶籍還

是設籍於此，並未變過，且訴願人及兒媳、2 位孫子也實際居住在系爭房屋符合居住事實，請准予適用自用住宅優惠稅率。

三、查訴願人原所有系爭土地前經臺北地院執行處強制執行拍賣，於 104 年 10 月 19 日由債權人承受，並經代為扣繳系爭土地按一般用地稅率課徵之土地增值稅。嗣訴願人向中北分

處申請改依土地稅法第 34 條第 5 項規定，按自用住宅用地 10% 優惠稅率課徵土地增值稅，已如前述。經中北分處查得系爭土地雖有訴願人自 98 年 8 月 14 日起至 103 年 9 月 1 日止，

及訴願人未成年子女○○○及○○○自 99 年 6 月 28 日起至 103 年 9 月 29 日止於該地辦竣戶

籍登記，惟均未連續滿 6 年。有土地標示部、所有權部及建物標示部、所有權部、全戶戶籍資料、全戶除戶資料、遷移紀錄查詢、臺北地院執行處 104 年 10 月 19 日北院木 104 司

執未字第 58718 號函等資料影本附卷可稽。原處分機關審認訴願人或其未成年子女於系爭土地上房屋設有戶籍未連續滿 6 年，不符土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款規定之要件，仍

應按一般用地稅率課徵土地增值稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張購得系爭房屋至今 10 多年，一家多口也住 10 多年，自己設籍已有 5 年多，未成年子女也從 99 年 6 月 28 日設籍至今，但被逕為遷出登記，仍實際居住系爭房屋，符合居住事實云云。按所稱自用住宅用地，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 10% 徵收之。土地所有權人，依前述 10% 稅率繳納土地增值稅者，以 1 次為限；土地所有權人已依 10% 優惠稅率繳納土地增值稅，再出售其自用住宅用地，如合於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 6 年等要件者，則不受 1 次之限制，土地稅法第 9 條及第 34 條第 1 項、第 4 項、第 5 項分別定有明文

。經查系爭土地經強制執行拍賣，於 104 年 10 月 19 日由債權人承受前，訴願人自 98 年 8 月

14 日起至 103 年 9 月 1 日止於系爭土地上房屋設籍僅 5 年 19 日，未達 6 年；未成年子女○○○

○及○○○於 99 年 6 月 28 日遷入戶籍，惟於 101 年 7 月 28 日出境，並於 103 年 9 月 29 日經戶

政機關逕為遷出登記，亦未於系爭土地設籍連續滿 6 年，不符土地稅法第 34 條按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之要件。原處分機關否准訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，與前揭事證不符，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，否准訴願人按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之申請，並無不合，原處分應予維持。

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 張 慕 貞  
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 105 年 2 月 17 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）