

臺北市政府 105.03.23. 府訴一字第 10509042500 號訴願決定書

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 12 月 17 日北市稽法乙字第 10431301100

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人原所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 377 平方公尺，權利範圍：305/10000，持分面積 11.5 平方公尺；下稱系爭土地），地上建物門牌為本市大安區○○路○○段○○號○○樓（權利範圍：全部，下稱系爭房屋）。嗣訴願人於民國（下同）104 年 10 月 16 日訂約出售系爭土地及房屋予案外人○○○，並於同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，申請依土地稅法第 34 條第 5 項規定，按「一生一屋」自用住宅用地 10%優惠稅率課徵土地增值稅。經原處分機關查得訴願人原持有 2 處房地，其前於 104 年 4 月 7 日將其所有之彰化縣員林鎮○○街○○號房屋（權利範圍：1/5），贈與其成年子女○○○，惟該房屋坐落基地並未隨同贈與，本件再出售另 1 處房地予案外人○○○，依財政部 101 年 5 月 1 日臺財稅字第 10100022080 號函釋意旨，不符合土地稅法第 34 條第 5 項

規定，原處分機關乃以 104 年 11 月 6 日北市稽大安增字第 10470339800 號函核定，本次移轉系

爭土地面積 11.5 平方公尺，應按一般用地稅率課徵土地增值稅，應納土地增值稅稅額為新臺幣（下同）212 萬 7,586 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 12 月 17 日北市稽

法乙字第 10431301100 號復查決定：「復查駁回。」以同年月日北市稽法乙字第 10431301101 號函檢送復查決定書予訴願人。訴願人仍不服，於 105 年 1 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願人於訴願書雖載明不服原處分機關 104 年 12 月 17 日北市稽法乙字第 10431301101 號函，惟該函僅係檢送 104 年 12 月 17 日北市稽法乙字第 10431301100 號復查決定書予訴

願人，揆其真意，訴願人應係對該復查決定不服，合先敘明。

二、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 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達百分之二百以上者，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 項至第 5 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。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。」

財政部 101 年 5 月 1 日臺財稅字第 10100022080 號函釋：「土地稅法第 34 條第 5 項規定意旨

係考量自用住宅一般係供家庭核心成員夫妻及其未成年子女居住使用，放寬再次出售自用住宅用地適用優惠稅率，應以土地所有權人與其配偶、未成年子女所居住之房地，且僅有該 1 處自住房地者為限，以符合一生一屋之理念，故擁有多處房地者尚非適用範圍。如所有權人原持有 2 處房地，先贈與 1 處之地上房屋與其成年子女，而仍保留該贈與房屋坐落基地，嗣再出售另 1 處房地，自不符合上開條款之意旨。」

三、本件訴願理由略以：土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定，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」，即得按優惠稅率課徵土地增值稅，該條文文字並未規定「房地」，顯見並未包含土地，財政部之函釋，不合法亦不合情理。訴願人本次出售系爭土地應符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定。又訴願人欲將坐落彰化縣

員林鎮之房屋贈與成年子女前，亦曾詢問原處分機關所屬分處人員，是否須將該房屋坐落之土地過戶予他人，經承辦人員告知該條文並不包含土地，訴願人因此未再將系爭土地過戶贈與成年子女。請撤銷原處分，准予系爭土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

四、查訴願人原持有 2 處房地，其於 104 年 4 月 7 日贈與彰化縣員林鎮○○街○○號之房屋予其

成年子女○○○，惟仍保留該贈與房屋坐落之基地，嗣於 104 年 10 月 16 日訂約出售系爭土地及房屋予案外人○○○，並於同日向大安分處申報土地移轉現值，申請依土地稅法第 34 條第 5 項規定，按「一生一屋」自用住宅用地 10%優惠稅率課徵土地增值稅。有土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權人出售自用住宅用地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定申明書、臺北市政府地政局地政整合資料庫 - 土地所有權部及土地標示部、建物所有權部及建物標示部、全戶戶籍資料等影本附卷可稽。原處分機關審認訴願人係有 2 處房地，先贈與 1 處之地上房屋與其成年子女，而仍保留該贈與房屋坐落之基地，本次再出售另 1 處房地，依財政部 101 年 5 月

1

日臺財稅字第 10100022080 號函釋意旨，不適用土地稅法第 34 條第 5 項規定。是原處分機關核定本次移轉系爭土地，應按一般用地稅率課徵土地增值稅，自屬有據。

五、至訴願人主張土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款明確規定無自用住宅以外之「房屋」，即得按優惠稅率課徵土地增值稅，顯未包含土地，財政部 101 年 5 月 1 日臺財稅字第

10100022080

號函釋不符土地稅法條文意旨等語。按為照顧有多次換屋者之需求，落實一生一屋之受惠原則，土地稅法第 34 條第 5 項規定，土地所有權人於適用同條第 4 項一生一次自用住宅用地優惠稅率規定後，再次出售其自用住宅用地，於符合同法條第 5 項各款要件規定者，不受 1 次之限制。依同法條第 5 項第 2 款規定，土地所有權人已適用前項優惠稅率後，再出售其自用住宅用地，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者，不受一生僅限 1 次得按優惠稅率課徵土地增值稅之限制。土地稅法第 34 條第 1 項至第 4 項及第 5 項第 2 款定有明文。又參酌財政部 101 年 5 月 1 日臺財稅字第

10100022

080 號函釋意旨，如所有權人原持有 2 處房地，先贈與 1 處之地上房屋與其成年子女，而仍保留該贈與房屋坐落基地，嗣再出售另 1 處房地，自不符合上開條款之意旨。經查本件訴願人原持有 2 處房地，其於 104 年 4 月 7 日將原持有彰化縣員林鎮○○街○○號房屋

贈

與其成年子女，惟仍保留該贈與房屋坐落之基地，嗣於 104 年 10 月 16 日訂約出售系爭土

地及房屋予案外人○○○，已如前述。訴願人係擁有 2 處房地者，自不符合上開土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款所定。是原處分機關核定系爭土地本次移轉應按一般用地稅率課徵土地增值稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 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 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 3 月 23 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）