

訴 願 人 ○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額土地增值稅事件，不服原處分機關民國 106 年 3 月 28 日北市稽法乙字第 1063

0075500 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）100 年 12 月 26 日立約出售其所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 125 平方公尺，權利範圍 252/1260，持分面積 25 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○○樓，下稱系爭房屋）予案外人○○○，並於同日檢附土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權人無租賃情形申明書等資料，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。經大安分處審認系爭土地符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，以 101 年 1 月 4 日北市稽大安增字第 10070672900 號函核准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，計新臺幣（下同）48 萬 709 元在案。

二、嗣系爭房屋遭檢舉於出售前 1 年內有出租情事，經原處分機關查認系爭房屋確於 100 年 5 月 30 日至 10 月 30 日間出租供他人使用，與土地稅法第 9 條及第 34 條規定不符，應按一般

用地稅率課徵土地增值稅，又因訴願人於 100 年 12 月 26 日申報移轉現值時，仍填具「土地所有權人無租賃情形申明書」，申明系爭土地於出售前 1 年內無出租情事。原處分機關爰依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 3 款規定，審認訴願人故意以其他不正當方法逃漏稅捐，核課期間為 7 年，乃以 106 年 1 月 9 日北市稽大安丙字第 10671796300 號函，補徵系爭

土

地按一般用地與自用住宅用地稅率之差額土地增值稅計 112 萬 5,790 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關 106 年 3 月 28 日北市稽法乙字第 10630075500 號復查決定：「復

查

駁回。」該復查決定書於106年4月6日送達，訴願人不服，於106年4月17日向本府提起

訴願，4月27日及5月2日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖記載亦不服原處分機關106年1月9日北市稽大安丙字第10671796300號函，

惟訴願人對該函業依稅捐稽徵法第35條規定申請復查，並經原處分機關作成106年3月28

日北市稽法乙字第10630075500號復查決定；另訴願書亦記載不服原處分機關「106年3月29日北市稽法乙字第10630075501號文復查決定」，揆其真意，應係對該函檢送之106年3月28日北市稽法乙字第10630075500號復查決定不服，合先敘明。

二、按稅捐稽徵法第21條第1項第3款、第2項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

.....

..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..。」第22條第1項第1款規定：「前條第一項核課期間之起算，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者，自申報日起算。」

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。」

財政部68年10月26日臺財稅字第37517號函釋：「關於『曾供出租使用』之日期應如何

認定：1.凡有租賃資料可稽者，以租賃資料所載之日期為準。2.凡無租賃資料可稽者，應以查得之租賃起迄日期為準。」

80年7月16日臺財稅字第800709156號函釋：「主旨：土地稅法第34條第2項所稱『出售

前一年內』之期間計算，以出售日之前1日起往前推算1年.....。」

三、本件訴願理由略以：訴願人原與案外人○○約定「以屋換屋」方式，交換各自所有之系爭房屋及新北市三重區○○路○○巷○○號○○樓房屋，未料○君非但未將新北市三重

區房屋登記於訴願人名下，且自行出售系爭房屋，並於明知系爭房屋有出租之事實下，請代書拿不實資料給訴願人簽名，以自用住宅用地申報土地增值稅。訴願人年邁且無資力，無法負擔該筆補徵土地增值稅款，請撤銷原處分。

四、查訴願人於 100 年 12 月 26 日立約出售系爭土地，並於同日向大安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，經原處分機關審認系爭土地符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，核准該土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。嗣原處分機關接獲檢舉，查認系爭房屋於 100 年 5 月 30 日至 10 月 30 日間有出租供他人使用之情事

。有土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權買賣移轉契約書、土地所有權狀、建物所有權狀、105 年 12 月 12 日臺北市稅捐稽徵處受理市民檢舉事項紀錄表、系爭房屋租賃契約書等影本附卷可稽。原處分機關審認系爭土地於出售前 1 年內有出租供他人使用之情事，應按一般用地稅率課徵土地增值稅；惟訴願人於 100 年 12 月 26 日申報移轉現值時，仍填具「土地所有權人無租賃情形申明書」，申明系爭土地於出售前 1 年內並無出租之情事。原處分機關依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 3 款規定，以訴願人故意以其他不正當方式逃漏稅捐，核課期間為 7 年，乃向訴願人補徵系爭土地之差額土地增值稅，自屬有據。

五、至訴願人主張案外人○○○明知系爭土地有出租之情事，仍請代書拿不實資料給訴願人簽名，以自用住宅用地申報土地增值稅。訴願人年邁且無資力，無力負擔云云。按未於規定期間內申報稅捐，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 7 年，於核課期間內發現，應依法補徵；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 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，且該土地於出售前 1 年內，未曾供營業使用或出租者，應按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅；所稱「出售前一年內」之期間計算，應以出售日之前 1 日起往前推算 1 年；有租賃資料可稽者，以租賃資料所載之日期，為曾供出租使用之日期認定依據；有稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 3 款、第 2 項、土地稅法第 9 條、第 28 條、第 34 條第 1 項、第 2 項及財政部

68 年 10 月 26 日臺財稅字第 37517 號、80 年 7 月 16 日臺財稅字第 800709156 號函釋意旨可資

參照。查系爭土地於 100 年 12 月 26 日立約出售，訴願人於同日檢附土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權人無租賃情形申明書等資料，向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。原經大安分處依訴願人檢附之申明書等資料，核定按自用住宅地稅率課徵土地增值稅。嗣經原處分機關接獲檢舉，並查證系爭土地

於 100 年 5 月 30 日至同年 10 月 30 日期間出租供他人使用，且訴願人於訴願書中亦自承，
系

爭土地於出售前 1 年確有出租情事，應按一般用地稅率課徵土地增值稅；惟訴願人於 100
年 12 月 26 日申報移轉現值時，仍填具「土地所有權人無租賃情形申明書」，申明系爭土
地於出售前 1 年內無出租情事。原處分機關乃依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 3 款規定，

審

認訴願人故意以其他不正當方法逃漏稅捐，核課期間為 7 年，乃補徵系爭土地按一般用
地與自用住宅用地稅率之差額土地增值稅計 112 萬 5,790 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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 7 月 21 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 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；自 106 年 8 月 1 日起該院地址改
為

臺北市士林區福國路 101 號）