

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 106 年 4 月 21 日北市稽法甲字第 10630103900 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 4,509 平方公尺，權利範圍：43/10000，持分面積 19.39 平方公尺；下稱系爭土地）及地上建物（門牌為本市大安區○○路○○段○○號○○樓，權利範圍：全部，下稱系爭房屋）於民國（下同）105 年 11 月 25 日立約出售予案外人○○有限公司，並於 11 月 28 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 1 項規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。
- 二、原處分機關派員於 105 年 12 月 6 日現場勘查結果，系爭房屋為空置。另查得系爭房屋與相鄰之同路段○○號○○樓房屋（下稱○○號○○樓房屋）打通併供案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）使用，前經大安分處核定自 95 年 7 月起按營業用稅率課徵房屋稅，訴願人未曾向原處分機關申報房屋使用情形變更。嗣訴願人於 105 年 12 月 20 日提出說明書略以，系爭房屋與○○號○○樓房屋使用同一電表，每期電費由○○公司總繳後，再與訴願人分攤，並提出台灣電力公司台北市區營業處（下稱台電公司）出具之 2 戶房屋 103 年 10 月至 105 年 10 月用電資料表，及臺北自來水事業處（下稱北水處）出具之系爭房屋 103 年 11 月至 105 年 11 月水費繳納證明單。
- 三、經原處分機關比對 103 年至 105 年期間上開 2 戶房屋之用電資料表及系爭房屋水費繳納證明單，查得每期（2 個月 1 期）之使用度數並無明顯差異。原處分機關爰審認系爭土地於出售前 1 年內，有供營業使用之情事，不符合土地稅法第 34 條第 1 項規定，乃以 105 年 12 月 23 日北市稽大安增字第 10570319400 號函核定，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 323 萬 2,562 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 1

06年4月21日北市稽法甲字第10630103900號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服

於106年5月18日向本府提起訴願，6月6日、7月6日補充訴願理由，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條前段規定：「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、第5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。」「持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。」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。」

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

出售前1年內』之期間計算，以出售日之前1日起往前推算1年.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人原為○○公司股東，並提供系爭房屋供○○公司使用，嗣於100年5月間退出持股並收回系爭房屋自用。訴願人不知房屋收回自用，須向原處分機關申報，並非訴願人承認供營業使用。
- (二) 又訴願人雖與○○公司因退股及收回房屋涉訟，而在訴訟和解筆錄載有訴願人於系爭房屋出售前，同意供○○公司繼續無償使用，惟該條款僅○○公司藉房屋使用權以保護其可收取之請求債權，防止訴願人不履約而設置，○○公司實際並未使用系爭房屋。

(三) 訴願人已提供北水處最近 1 年水費繳納明細表，以水費證明系爭房屋並無供營業使用，原處分機關並未審酌。系爭房屋雖原與 425 號 2 樓房屋打通，但該通道有作簡單隔離。另訴願答辯書稱透過 Google 街景圖 103 年及 105 年均有人在系爭房屋擺設物品供營業使用，惟該街景圖能否顯示房屋內之物品？又該物品是否屬寶島公司之財物？令人存疑。原處分機關既於 105 年 12 月 6 日派員現勘系爭房屋為空置，即證明系爭房屋非供營業用。請撤銷原處分。

三、查訴願人於 105 年 11 月 25 日立約出售系爭土地及房屋予案外人○○有限公司，並於 11 月

28 日向大安分處申報土地移轉現值，申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經原處分機關查得，系爭房屋原與相鄰之 425 號 2 樓房屋打通併供案外人○○公司使用，前經大安分處核定自 95 年 7 月起按營業用稅率課徵房屋稅，訴願人迄未向原處分機關申報房屋使用情形變更。另系爭房屋與 425 號 2 樓房屋於 103 年 10 月至 105 年 10 月期間使用共同電表

，依該段期間台電公司用電資料表及系爭房屋 103 年 11 月至 105 年 11 月期間北水處水費繳

納證明單記載，上開 2 戶房屋用電及系爭房屋用水情形，每期（2 個月 1 期）使用度數並無明顯差異。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、建物所有權相關部別列印、不動產數位資料庫公務應用系統、全戶戶籍資料、全戶除戶資料、房屋稅主檔查詢、財政資訊中心房屋稅賦額更正、大安分處 95 年 11 月 1 日北市稽大安乙字第 09530531500 號函、105 年 12 月 6 日現勘照片 10 幀、訴願人 105 年

12 月 20 日說明書、台電公司 105 年 12 月 16 日資核證字第 T5A13762 號用電資料表、北水處

水費繳納證明單及 103 年 11 月至 105 年 11 月自來水用水度數明細表等影本附卷可稽。原處

分機關審認系爭土地於出售前 1 年內，有供營業使用之情事，不符合土地稅法第 34 條第 1 項規定，應按一般用地稅率課徵土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其不知房屋使用變更須辦理申報，並非承認系爭房屋係供營業使用；又訴訟和解筆錄雖載有訴願人於系爭房屋出售前，同意供○○公司繼續無償使用，惟該公司實際並未使用；另系爭房屋雖與○○號○○樓房屋打通，但其間通道設有簡單隔離；且 Google 街景圖能否顯示房屋內之物品或該物品是否屬寶島公司之財物，均有可疑等語。按自用住宅用地，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；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；土地所有權人出售其自用住宅用地者，於出售前 1 年內，未曾供營業使用或出租者，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；又所稱出售前 1 年內之期間計算，以出售日之前 1 日起往前推算 1 年；為土地稅法第 9 條、第 28 條前段、第 34 條第 1 項、第 2 項所明定及財政部 80

年 7 月 16 日臺財稅第 800709156 號函釋意旨可參。查訴願人於 105 年 11 月 25 日立約出售系

爭土地及房屋予案外人○○有限公司，依前揭土地稅法第 9 條、第 34 條第 1 項、第 2 項規

定及財政部 80 年 7 月 16 日臺財稅第 800709156 號函釋意旨，系爭土地應有訴願人或其配偶

、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且於出售前 1 年（自 104 年 11 月 25 日至 105 年 11 月 24 日

），未曾供營業使用或出租，始得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經查：

（一）系爭房屋原與相鄰之○○號○○樓房屋打通併供案外人○○公司使用，前經核定自 95 年 7 月起按營業用稅率課徵房屋稅，且歷年房屋稅均已繳納，訴願人未曾申報系爭房屋使用情形變更。另系爭房屋與○○號○○樓房屋於 103 年 10 月至 105 年 10 月

期間使用共同電表，該段期間每期（2 個月 1 期）用電度數並無明顯差異。另系爭房屋出售前 1 年（104 年 11 月 25 日至 105 年 11 月 24 日）用水度數，亦與 103 年 11 月至 104 年

11 月期間之用水情形並無明顯差異，均已如前述。

（二）另案外人○○○（原○○公司代表人）與訴願人因系爭房地所有權移轉登記事件之訴訟中，雙方於 105 年 2 月 25 日成立訴訟上和解，和解筆錄載以，訴願人同意於系爭房地出售前，由○○公司在原址無償繼續使用，有臺灣高等法院 105 年 6 月 2 日 105

年度抗字第 879 號民事裁定影本附卷可憑。是○○公司於系爭房地出售前 1 年內，有繼續使用權限。

（三）本件訴願人提起訴願後，原處分機關另查得系爭房屋與相鄰之○○號○○樓房屋之 Google 街景圖所示，上開 2 戶房屋臨本市○○路側採玻璃透明視窗，依 103 年 12 月

105 年 6 月、7 月拍攝之街景圖顯示，上開 2 戶房屋係打通使用狀態，且臨窗屋內設備之擺置，並無明顯異動，有上開 Google 街景圖 6 幀在卷可憑。

是原處分機關審認系爭土地於出售前 1 年（自 104 年 11 月 25 日至 105 年 11 月 24 日），有供

營業使用之情事，不符合土地稅法第 34 條第 1 項規定，乃核定系爭土地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，原處分機關所為復查決定，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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 9 月 22 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：臺北市士林區福國路 101 號）