

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 10 月 30 日北市稽法甲字第 10630734000

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人原所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 241 平方公尺，權利範圍：4/56，持分面積 17.21 平方公尺；下稱系爭土地）及其所有地上建物（門牌為本市信義區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，權利範圍：全部，下稱系爭房屋），於民國（下同）105 年 12 月 31 日立約出售予案外人○○○，並於 106 年 1 月 10 日向原

處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）申報土地移轉現值，並申請依土地稅法第 34 條第 1 項規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。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，以 106 年 1 月 13 日北市稽信義增字第 10670010200 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）21 萬 1,404 元，並經訴願人完納在案。

二、嗣信義分處依國稅地方稅資訊運用系統及經民間公證人公證之終止租賃契約書，查得系爭房屋經訴願人自 105 年 11 月 8 日起出租與案外人○○○，於 106 年 1 月 20 日終止租約。原

處分機關審認系爭土地於 105 年 12 月 31 日出售前 1 年內（104 年 12 月 31 日至 105 年 12 月 30 日

），有出租供他人使用情事，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，爰依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項規定，以 106 年 9 月 8 日北市稽信義甲字第

10647324100 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 23 萬 280 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 10 月 30 日北市稽法甲字第

10630734000 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 106 年 11 月 1 日送達，訴願人不服，於 106 年 11 月 3 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書雖未載明不服之標的，惟其載明「.....本人原先的房子.....是無實際的租賃情形.....符合自用住宅的納稅條件.....。」又本府法務局於 106 年 11 月 6 日以電話洽詢訴願人，其表明係對土地增值稅之復查決定不服（即 106 年 10 月 30 日北市稽法甲字第 10630734000 號復查決定），有該局公務電話紀錄附卷可稽。是本件應以原處分機關 106 年 10 月 30 日北市稽法甲字第 10630734000 號復查決定為訴願標的，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 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.....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。」

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.....。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.....。」

財政部 68 年 10 月 26 日臺財稅第 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.....。」

三、本件訴願理由略以：立法目的講求情理法，法律更要講求事實與證據。系爭土地及房屋於出售前並無租賃情形，也無租賃利益，訴願人符合自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之條件。請撤銷原處分。

四、查訴願人於 105 年 12 月 31 日立約出售系爭土地，並於 106 年 1 月 10 日向信義分處申報移轉

現值，原經原處分機關核准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。嗣原處分機關查認系爭土地於 105 年 12 月 31 日出售前 1 年內（104 年 12 月 31 日至 105 年 12 月 30 日），自 105 年 11

月 8 日起有出租供他人使用情事。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、106 年 7 月 24 日製表之 101 至 106 年 5 月土地增值稅自住案件（一生一次

、一  
生一屋）勾稽租賃資料異常清冊、臺灣士林地方法院所屬民間公證人○○○事務所 106 年 1 月 20 日終止租賃契約書、國稅地方稅資訊運用系統-非自住房屋租賃查核-公證資料查詢頁面等影本附卷可稽。原處分機關審認系爭土地於出售前 1 年內，有供出租使用之情事，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，乃向訴願人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，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地於出售前 1 年內並無出租情事，其未獲租賃利益，符合按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之規定等語。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；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；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 68 年 10 月 26 日臺財稅第 37517 號、80 年 7 月 16 日臺財稅第

800709156 號函釋意旨可參。查訴願人自 105 年 11 月 8 日起出租系爭房屋與案外人○○○，嗣於 105 年 12 月 31 日立約出售系爭土地、房屋予案外人○○○，又訴願人與案外人○○○於 106 年 1 月 20 日終止租約，均已如前述。是原處分機關審認系爭土地於 105 年 12

月 31 日出售前 1 年內（104 年 12 月 31 日至 105 年 12 月 30 日），有出租供他人使用情事，不符

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，並補徵按一般用地與自用住宅用地稅率之差額土地增值稅，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。

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 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 曼 萍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 1 月 25 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）