

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關民國 106 年 12 月 11 日北市稽法乙字第 10630796600

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人原所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 230 平方公尺，權利範圍 1/4，持分面積 57.5 平方公尺，下稱系爭土地），其所有之地上建物門牌為本市大安區○○街○○巷○○號（權利範圍全部，下稱系爭房屋），於民國（下同）93 年 1 月 15 日訂約贈與系爭土地面積權利範圍 1/40（面積 5.75 平方公尺）及系爭房屋權利範圍 99/100 予其已成年之次子○○○（下稱○君），並於 93 年 1 月 19 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，經核定按一般用地稅率課徵土地增值稅在案。

二、嗣訴願人復於 106 年 8 月 17 日訂約出售系爭土地剩餘持分 9/40 面積 51.75 平方公尺（下稱系爭持分土地）及系爭房屋剩餘權利範圍 1/100 予○君，並於 106 年 8 月 18 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。經原處分機關依土地稅法第 9 條、第 34 條第 5 項規定及財政部 104 年 12 月 22 日臺財稅字第 10400162040 號函釋意旨，按訴願人房屋所有權持分比

例

1/100 計算，以 106 年 9 月 1 日北市稽大安增字第 106300 83200 號函核定，系爭持分土地

面

積 0.58 平方公尺【 $57.5 \text{ 平方公尺} \times (1/100) = 0.58$ 】准按自用住宅用地稅率，其餘面積 51.17 平方公尺應按一般用地稅率課徵土地增值稅，應納土地增值稅額為新臺幣（下同）629 萬 2,407 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 12 月 11 日北市稽

法

乙字第 10630796600 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 106 年 12 月 13 日送達

，
訴願人仍不服，於 107 年 1 月 10 日向本府提起訴願，1 月 18 日補正訴願程式，並據原處
分

機關檢卷答辯。

理由

- 一、按土地稅法第 5 條規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人。……前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。」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；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。」

土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

財政部 104 年 12 月 22 日臺財稅字第 10400162040 號函釋：「……說明：……二、土地

所有權人出售土地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，依該項第 2 款規定，須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……。本案土地所有權人出售贈與後剩餘之部分持分房地，倘房屋及土地係同時出售，且出售後其與配偶及未成年子女已無其他房屋，該次出售之自用住宅用地符合前揭條項第 2 款規定，如經查明亦符合同條項其他各款規定，可依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。另其出售之房屋與其成年子女共有，其適用自用住宅用地稅率之面積，應按其房屋所有權持分比例計算。」

- 二、本件訴願理由略以：土地增值稅一生一屋優惠稅率，有關房屋持有 6 年之定義對訴願人不公平且犧牲善良百姓權益，因為訴願人已用過一生一次優惠稅率，如果土地移轉，土地增值稅很高，亦無其他節稅方法。訴願人已持有系爭房屋快半個世紀，一直住在該屋，為真正的「一生一屋」，系爭持分土地可享用自用住宅優惠稅率。請撤銷復查決定。
- 三、查本件訴願人前於 93 年 1 月 15 日訂約贈與系爭土地及系爭房屋部分權利範圍予其成年之子○君，並經原處分機關按一般用地稅率核課土地增值稅在案。嗣復於 106 年 8 月 17 日訂約出售系爭持分土地及系爭房屋剩餘權利範圍予○君，並於 106 年 8 月 18 日向大安分處申報土地移轉現值。有 93 年 1 月 19 日、106 年 8 月 18 日土地增值稅（土地現值）申報書及契

稅申報書、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、地政資料、全戶戶籍資料等影本附卷可稽。原處分機關按訴願人房屋所有權持分比例 1/100 計算，核定系爭持分土地面積 0.58 平方公尺按自用住宅用地稅率，其餘面積 51.17 平方公尺仍按一般用地稅率課徵土地增值稅，核課稅額計 629 萬 2,407 元，自屬有據。

- 四、至訴願人主張其已持有系爭房屋快半個世紀，一直住在該屋，系爭持分土地可享用自用住宅優惠稅率云云。按土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條規定所稱之自用住宅用地，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，並以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。又申請依土地稅法第 34 條第 5 項規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，必須同時符合該條項各款規定，其中第 2 款、第 4 款業已明定出售自用住宅用地時，所有權人與其配偶及未成年子女無自用住宅以外房屋，且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。另土地所有權人出售贈與後剩餘之部分持分房地，倘房屋及土地係同時出售，且符合土地稅法第 34 條第 5 項各款規定，可依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。惟如出售之房屋與其成年子女共有，其適用自用住宅用地稅率之面積，應按其房屋所有權持分比例計算；亦有財政部 104 年 12 月 22

日臺財稅字第 10400162040 號函釋意旨可資參照。經查訴願人於 93 年 1 月 15 日訂約贈與系

爭土地及房屋部分權利範圍予○君，復於 106 年 8 月 17 日訂約出售系爭持分土地面積 51.17 平方公尺及系爭房屋剩餘權利範圍 1/100 予○君。原處分機關依上開規定及函釋意旨，按訴願人出售之房屋所有權持分比例 1/100 計算，核定系爭持分土地得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積為 0.58 平方公尺（ $57.5 \times 1/100 = 0.575$ ，小數點第 2 位以下四捨五入），其餘面積 51.17 平方公尺，仍按一般用地稅率課徵土地增值稅，並無違誤。訴願主張，亦不足採。從而，本件原處分機關復查決定駁回訴願人復查之申請，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 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 3 月 30 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）