

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 113 年 2 月 23 日北市稽中山增字第 11387009031 號函及 113 年 6 月 17 日北市稽法乙字第 1133000806 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）73 年 10 月 29 日出售其所有坐落本市自用住宅用地時，業已適用土地稅法行為時第 34 條第 1 項規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅在案。嗣訴願人於 113 年 2 月 16 日立約出售其所有本市中山區○○段○○小段○○、○○地號土地（宗地面積各為 94 平方公尺、23 平方公尺，權利範圍均為 1/4，持分面積分別為 23.5 平方公尺、5.75 平方公尺，下合稱系爭土地；地上建物門牌為本市中山區○○路○○段○○巷○○號○○樓），於 113 年 2 月 16 日填具土地增值稅（土地現值）申報書向原處分機關所屬中山分處（下稱中山分處）申報土地移轉現值，並同時填具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，申請系爭土地依土地稅法第 34 條第 5 項規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經中山分處於 113 年 2 月 19 日查調訴願人之配偶○○○（下稱○君）之全國財產稅總歸戶財產查詢清單（下稱財產清單）顯示，○君另持有彰化縣○○鄉○○村○○路○○號房屋（下稱系爭彰化縣房屋），爰審認訴願人不符土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定，乃以 113 年 2 月 23 日北市稽中山增字第 11387009031 號函（下稱原核課處分）通知訴願人，核定按一般用地稅率課徵系爭土地土地增值稅及應納土地增值稅為新臺幣（下同）308 萬,1877 元。訴願人不服，委由○○○（即訴願代理人）申請復查，經原處分機關以 113 年 6 月 17 日北市稽法乙字第 1133000806 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 113 年 6 月 19 日送達，訴願人對原核課處分及復查決定均不服，於 113 年 7 月 9 日向本府提起訴願，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……。」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 8 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。」「持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。」第 34 條第 1 項、第 4 項、第 5 項第 2 款規定：「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；超過三公畝……其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。」「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：……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。……」

自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 14 點第 6 款規定：「申請適用土地稅法第三十四條第五項規定（以下簡稱一生一屋）按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅案件，應依下列規定辦理：……（六）運用全國財產稅總歸戶系統查詢土地所有權人與其配偶、未成年子女，出售時是否有該自用住宅以外之房屋（含未辦保存登記及信託移轉）。經查有該自用住宅以外之房屋，應查調該房屋資料；如為他轄房屋，請所轄地方稅稽徵機關提供該房屋相關資料供核。」

二、本件訴願理由略以：系爭彰化縣房屋由案外人○○○於 75 年間拆除，並於原址新建鐵筋加強磚造 3 層樓房，該房屋即已滅失；○君於 113 年 4 月 11 日向彰化縣地方稅務局員林分局（下稱員林分局）申請註銷系爭彰化縣房屋之房屋稅籍，員林分局只能依申請日期註銷稅籍；訴願人檢附案外人○○○之切結書、村長證明書及航照圖等資料影本，舉證系爭彰化縣房屋於 75 年已拆除。請撤銷原核課處分及復查決定。

三、查訴願人於 113 年 2 月 16 日立約出售系爭土地，申請按自用住宅用地稅率

課徵土地增值稅，因其配偶○君另持有系爭彰化縣房屋，不符土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定，系爭土地應按一般用地稅率課徵土地增值稅；有系爭土地之土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權及建物所有權相關部別畫面列印、○君之財產清單（113 年 2 月 19 日查詢）、中山分處 113 年 5 月 9 日北市稽中山乙字第 1134221256 號函及員林分局 113 年 5 月 14 日彰稅員分二字第 1136205619 號函（下稱 113 年 5 月 14 日函）等資料影本附卷可稽。原核課處分及復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張系爭彰化縣房屋 75 年業已滅失，○君於 113 年 4 月 11 日向員林分局申請註銷房屋稅籍，員林分局只能依申請日期註銷云云。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，於符合同條第 5 項各款規定者，不受 1 次之限制。依同條第 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。查依卷附員林分局 113 年 5 月 14 日函影本記載略以，系爭彰化縣房屋自 57 年起設立房屋稅籍起，至○君 113 年 4 月 11 日申報拆除止，其納稅義務人均為○君；經員林分局依○君申報，爰派員現場勘查，確認該址已無系爭彰化縣房屋；另○君於 113 年 2 月 16 日是否持有該屋，該屋及案外人○○○新建房屋皆為未辦保存登記建物，○君未提示實際拆除該屋日期之事證，又新建建物與原有建物是否建築相同基地亦無法查證，乃准自 113 年 4 月（申請當月）起註銷房屋稅籍。是原處分機關依○君財產清單及員林分局 113 年 5 月 14 日函復資料，審認訴願人 113 年 2 月 16 日出售系爭土地時，其配偶○君仍持有系爭彰化縣房屋，屬自用住宅以外之房屋，不符土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定，爰核定系爭土地應按一般用地稅率課徵土地增值稅 308 萬 1,877 元，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原核課處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定，亦無不合，均應予維持。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）