

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 114 年 12 月 11 日北市稽信義乙字第 1144508261 號函，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）114 年 10 月 6 日立約出售其所有本市信義區○○段○○段○○地號土地（宗地面積 1,257 平方公尺，權利範圍為 1/45，持分面積為 27.93 平方公尺，下稱系爭土地）予案外人○○○，並於 114 年 10 月 9 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，案經原處分機關核定按一般用地稅率課徵土地增值稅計新臺幣（下同）9 萬 9,711 元，並掣發土地增值稅繳款書，載明繳納期間自 114 年 11 月 1 日起至 114 年 11 月 30 日止，經訴願人於 114 年 10 月 27 日完納在案。嗣訴願人於 114 年 12 月 10 日（信義分處收文日）以出售土地改按自用住宅用地稅率申請書（下稱 114 年 12 月 10 日申請書）向信義分處申請系爭土地依土地稅法第 34 條第 1 項至第 4 項規定，改按一生一次之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之土地增值稅繳款書繳納期間為 114 年 11 月 1 日起至 114 年 11 月 30 日止，訴願人於 114 年 12 月 9 日（按：114 年 12 月 10 日申請書所載申請日期）始提出申請，已逾土地稅法第 34 條之 1 第 1 項所定申請期限，乃以 114 年 12 月 11 日北市稽信義乙字第 1144508261 號函（下稱原處分）復訴願人，系爭土地仍按一般用地稅率課徵土地增值稅。原處分於 114 年 12 月 11 日經訴願人親領，訴願人不服，於 114 年 12 月 19 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 12 月 29 日補充訴願資料，115 年 1 月 5 日補正訴願程式，同年 1 月 20 日、2 月 11 日及 2 月 12 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 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 條本文規定：「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。……」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。」第 34 條之 1 第 1 項規定：「土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭土地上之房屋從訴願人父親取得到訴願人繼承到現在均為自住，從未出租過，家人戶籍均一直在此，每年地價稅及房屋稅均適用自用住宅優惠稅率。當初請代書辦理過戶時，代書未於現值申報書勾選自用住宅，承辦人於收受文件時應仔細檢查代書有無遺漏勾選，若當天沒發現漏勾也應去電通知代書及買賣雙方；承辦人應知道自用住宅優惠稅率每人一生享用 1 次，若可用到而沒用到將使納稅義務人損失很大。訴願人因弟弟過世致失智，疏未發現代書漏勾自用住宅。原處分機關從 114 年 10 月 9 日至 11 月底從未有任任何長官及同仁通知我們漏勾，逕用一般稅率課徵土地增值稅，使訴願人蒙受重大損失。請撤銷原處分。

三、查訴願人於 114 年 10 月 6 日出售系爭土地予案外人○○○，並於 114 年 10 月 9 日向信義分處申報土地移轉現值，因申報書未勾選按自用住宅用地稅率核課，經原處分機關核定按一般用地稅率課徵土地增值稅計 9 萬 9,711 元，訴願人於 114 年 10 月 27 日完納在案。嗣訴願人以 114 年 12 月 10 日申請書向信義分處申請系爭土地依土地稅法第 34 條第 1 項至第 4 項規定改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之土地增值稅繳款書繳納期間為 114 年 11 月 1 日起至 114 年 11 月 30 日止，訴願人於 114 年 12 月 9 日（按：申請書所載申請日期）始提出申請，已逾土地稅法第 34 條之 1 第 1 項所定「繳納期限屆滿前」之法定申請期限，爰否准訴願人所請；有系爭土地標示部及所有權部、土地所有權狀、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書、114 年 10 月 9 日土地增值稅（土地現值）申報書、114 年 12 月 10 日申請書、土地增值稅繳款書、繳款書查詢清單及查詢徵銷明細檔

等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地上之房屋從訴願人父親取得迄今皆為自住，請代書辦理系爭土地過戶及現值申報時，其漏未勾選自用住宅，訴願人因失智疏未發現代書漏勾，原處分機關承辦人應仔細檢查文件有無遺漏勾選情形並通知訴願人云云：

- (一) 按土地為有償移轉者，土地增值稅之納稅義務人為原所有權人；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；土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅；為土地稅法第 5 條、第 28 條及第 34 條之 1 第 1 項所明定。
- (二) 查訴願人於 114 年 10 月 6 日出售系爭土地予案外人○○○，並於 114 年 10 月 9 日向信義分處申報土地移轉現值，因申報書未勾選按自用住宅用地稅率核課，經原處分機關核定按一般用地稅率課徵土地增值稅 9 萬 9,711 元，並製發土地增值稅繳款書，載明繳納期間自 114 年 11 月 1 日起至 114 年 11 月 30 日止；該繳款書於 114 年 10 月 17 日送達，並經訴願人於 114 年 10 月 27 日完納在案。是依土地稅法第 34 條之 1 第 1 項規定，訴願人如欲適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，至遲應於繳納期間屆滿（即 114 年 11 月 30 日）前補行申請，惟訴願人係於繳納期間屆滿後，始以 114 年 12 月 10 日申請書（按：申請書所載申請日期為 114 年 12 月 9 日）向信義分處提出申請，已逾土地稅法第 34 條之 1 第 1 項規定之期限。則原處分機關審認訴願人申請系爭土地按土地稅法第 34 條第 1 項至第 4 項自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，已逾同法第 34 條之 1 第 1 項所定補行申請期限，乃否准所請，並無違誤。至訴願人主張代書辦理過戶及現值申報時疏忽未勾選自用住宅，原處分機關承辦人應檢查文件有無漏勾並通知其補勾選等語；惟按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用，須由土地所有權人提出申請，而是否合於自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之要件，係屬納稅義務人支配範圍之事實；且土地增值稅係就已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，就土地漲價數額徵收之稅捐，而土地稅法第 34 條第 4 項規定，同一土地所有權人一生只能 1 次適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，是就該次之土地移轉，是否適用自用住宅用地稅率課徵，自應由土地所有權人決定。據此，依土地稅法第 34 條之 1 第 1 項規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅係由土地所有權人申請，則訴願人主張原處分機關承辦人應檢查文件有無漏勾並通知其補勾等語，應係誤解法令，尚難採憑。另訴願人主張其因失

智疏未發現代書漏勾自用住宅一節；查依 114 年 12 月 19 日（收文日）訴願書所附醫療財團法人徐元智先生醫藥基金會遠東聯合診所 114 年 12 月 16 日乙種診斷證明書影本所示，訴願人固經診斷為失智症，然訴願人於申報時已委託代書代為申報，尚不影響本件訴願人逾期申請之事實認定。又縱系爭土地上之房屋從訴願人父親取得迄今皆為自住，且過往地價稅及房屋稅均按自用住宅優惠稅率課徵，惟不影響訴願人仍須依土地稅法第 34 條之 1 第 1 項規定申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，並非房屋自用即可當然適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，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 連 堂 凱（請假）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 4 月 23 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）