

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣訴願人於八十七年二月十二日訂約出售其所有本市○○段○○小段○○、○○地號等二筆土地（○○地號土地地上建物門牌：本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○之○○號、○○號；○○地號土地地上建物門牌：本市○○○路○○段○○巷○○號、同路段○○巷○○弄○○號、○○號、○○之○○號），並於同日向原處分機關中南分處申報土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，經該分處查得系爭地上建物均未作自用住宅使用，核與土地稅法第三十四條規定不符，乃核定按一般用地稅率核課土地增值稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十七年七月二十二日北市稽法乙字第八七一三〇七四六〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十七年七月三十日送達，訴願人仍表不服，於八月二十九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。緣訴願人於八十六年七、八月份營業銷售額計新臺幣（以下同）一〇、一三七、三二二元（不含稅），稅額五〇六、八六七元，已開立發票，漏未於次期開始十五日內合併申報並繳納應納之營業稅，案經原處分機關大安分處查獲，依法審理核定應補徵營業稅五〇六、八六七元（訴願人已於八十七年五月二十八日補繳），並按所漏稅額處二倍罰鍰計一、〇一三、七〇〇元（計至百元為止）。訴願人不服，申請復查，案經原處分機關以八十七年十月十二日北市稽法乙字第八七一五一七六〇〇號復查決定：「復查駁回。」，訴願人猶表不服，於八十七年十一月六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第九條規定：「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。」第三十四條第一項、第二項規定：「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....」「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。」

財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「....四、毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」六十九年十月二十二日臺財稅第三八七六一號函釋：「查現行土地稅法第九條規定，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。本案房屋無償借與貴黨部作辦公使用，雖無出租或供營業用，但其土地究非自用住宅用地，凡不合自用住宅用地特別稅率者，應按一般稅率課徵土地增值稅。」

## 二、本件訴願理由略謂：

訴願人均符合優惠稅率之要件，原處分機關所引用財政部六十九年十月二十二日臺財稅第三八七六一號函違背土地稅法第九條及憲法第一百七十二條，請准依土地稅法第三十四條之規定，按自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅。

## 三、卷查本件原處分機關中南分處於八十七年二月十八日派員現場實地勘查，發現系爭土地上建物，○○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋係供○○○等四人設籍使用，○○號、○○之○○號係供○○○無償使用，同巷○○弄○○號係供○○○無償使用，○○之○○號及○○號則分別為供堆放雜物使用及空屋，而同巷○○號則供○○無償堆置水果作倉庫使用，此有原處分機關中南分處適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表、各借用人出具之聲明書、訴願人於八十七年二月二十五日出具之說明書及採證相片二十九幀附卷可稽，是原處分機關以訴願人雖無出租或營業等情事，惟系爭房屋係供他人居住使用、堆置物品及空置之情形，與自用住宅用地要件不符，核定按一般用地稅率核課土地增值稅，尚非無據。

## 四、惟查訴願人及其父分別設籍於○○○路○○段○○巷○○號及○○弄○○號，系爭房屋並經打通，此為原處分機關所不否認。則原處分機關既已採信其出具之設籍人或使用人無租賃關係申明書認定該屋無出租情事，且原處分機關適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表營業稅服務區人員查證欄亦載明該址並無營業資料，是以該址縱使部分供他人使用或堆放物品，仍難排除訴願人合於土地稅法第九條規定於系爭土地有設籍，無出租、無營業之事實，則該屋既未供營業或出租，僅以部分供他人使用或堆置貨品，即全部否定係供自用，自嫌嚴苛，訴願人執此指摘，非無理由，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

## 五、綜上論之，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美  
委員 黃茂榮  
委員 鄭傑夫  
委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 黃昭元

委員 陳明進

委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 二 月 十 五 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行