

臺北市政府 87.12.17. 府訴字第八七〇六五〇一〇〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

代 理 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

緣訴願人於八十五年十一月十三日訂約出售所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地乙筆（地上建物門牌：臺北市○○○路○○之○○號），並於同年月十四日向原處分機關中正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。原處分機關中正分處認系爭土地地上建物已滅失，業經註銷房屋稅籍在案，核與土地稅法第三十四條規定不符，乃按一般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十七日北市稽法乙字第八六一四二四三六〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十七年七月二十三日送達，訴願人仍不服，於八十七年八月十八日向本府提起訴願，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時，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：「……三、地上房屋拆除改建時：（一）改建前合於自用住宅用地，其在新建房屋尚在施工未領到（核發）使用執照前移轉者，准按特別稅率計課土地增值稅。……」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人移轉系爭土地，其上建築改良物係民國四十二年完成設籍，且至毀損前皆有完納房屋稅，亦有地政事務所及稅捐人員之會同勘查，該屋僅因賀伯颱風來襲造成毀損，試想依財政部函令對於房屋拆除皆得適用優惠稅率，何況訴願人是因風災才造成房屋毀損

，若因此不得適用優惠稅率，猶如二次傷害。

(二)原處分機關復查決定書謂：「未有發票或收據或估價單等資料，是申請人空言主張...」其實該文件係為風災財產損失，政府體恤納稅人美意，提出申報以列入該年度綜合所得稅災害損失證明之用，訴願人自忖該屋已不堪使用應重建不予整修，故未進一步向國稅局提出相關資料申請，且該資料非辦理自用住宅優惠稅率增值稅之要件，應無礙訴願人之所請。

三、本件據原處分機關答辯稱：訴願人於八十五年八月九日向原處分機關中正分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處以系爭土地上建築物已滅失，乃據以否准所請在案。又本件經該分處函請訴願人提供該基地建物拆除執照、建造執照及向主管稽徵機關報備因重大災害而發生毀損之資料，訴願人於八十六年四月七日復函稱「未有拆除執照、建造執照，亦未申請。」至訴願人主張因風災造成房屋毀損乙事，曾於八十五年八月十九日向財政部臺北市國稅局中正稽徵所申報災害損失，經原處分機關中正分處查證結果，據該稽徵所查復：○君迄未提供照片、鄰里長證明、估價單及發票或收據等資料；是訴願人僅空言主張，未能舉證以實其說，核不足採。又所稱「自用住宅用地」，依法條規定「住宅」（建物）之存在是為要件之一，本案地上建物既經現場勘查確已滅失，且依臺灣電力公司臺北市區營業處八十六年四月三日北市區資核字第八六〇四一二六五六號函復查無該址用電資料，有違一般住宅使用之常理。原處分機關乃認本件應按一般用地稅率核課土地增值稅，尚非無據。

四、觀諸原處分機關上開答辯係以地上建物不存在為否准本件按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之據。惟訴願人主張曾存在之該址建物係於四十二年興建，且依訴願人提示之該址建物八十一年至八十五年房屋稅繳款書、本市建成地政事務所八十四年八月十一日建物測量成果圖暨卷附之原處分機關中正分處八十四年二月二十七日北市稽中正（乙）字第四一七六號函告房屋稅籍資料、臺北自來水事業處東區營業分處八十六年四月三日北市水東營服字第一二三三號函告原處分機關該址建物於八十五年十二月二日停水並收回水表等相關文件；另依訴願人戶口名簿所載，訴願人於八十四年六月二日遷入該址建物，是原處分機關謂該址建物並未存在之論斷，即有疑義。爰將原處分撤銷，由原處分機關就本件是否符合按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅條件，詳予究明後，另為處分。

五、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 七 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 公假

執行秘書 王曼萍 代行