

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，由原處分機關按房屋稅籍資料中已查定其供營業用與住家用之實際面積比例核計，另為處分。

#### 事 實

緣訴願人於八十七年六月二十三日向原處分機關信義分處申報出售其所有本市○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等四筆土地移轉現值（地上建物門牌號碼：本市○○路○○段○○號○○樓之○○），並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查明其地上建物於出售前一年內有○○有限公司作為營業使用，與自用住宅用地之要件不符，乃按一般用地稅率課徵土地增值稅。訴願人不服，申請復查。案經原處分機關以八十七年八月十九日北市稽法乙字第8714450200號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於八十七年九月十六日向本府提起訴願，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：「……一、地上房屋為樓房時，房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為一人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。」

二、本件訴願理由略謂：

(一) 紛訴願人所有之信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等四筆土地，於八十七年六月二十三日向原處分機關信義分處申報土地增值稅，本建物係部分住家用、部分營業用，其住家用面積一一三平方公尺、營業用面積二十三平方公尺，且已為

原處分機關核可在案，用以課徵房屋稅及地價稅。

(二) 原處分機關以行政法院民國五十幾年之判例認定本建物要全部作為自用住宅使用，其地價稅及土地增值稅才能適用自用住宅稅率，該判例已年代久遠，不能因應現今需要。市府亦針對本建物作出決定，認定本案可依實際使用面積比例計徵自用住宅優惠稅率課徵地價稅，請能就此增值稅申報案撤銷原處分，僅就訴願人一生一次之自用增值稅優惠稅率之權益予以維護。

三、卷查本案系爭土地上之建物於出售前一年內有供營業使用之事實，為訴辯雙方所不爭執。另系爭土地之八十六年地價稅，因原處分機關核定按一般用地稅率課徵，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以八十七年七月一日府訴字第八七〇二〇三四七〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關按核定之營業及住家用房屋稅面積比例核計，另為處分。」在案，合先敘明。

四、卷查本案系爭土地上建物房屋稅之核計，原處分機關核定其營業用面積為二十三平方公尺，住家用面積為一一三平方公尺，參酌首揭財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋意旨，其地價稅及土地增值稅，既准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。同理，同一樓房之房屋，縱部分營業、部分自用，倘如供營業使用部分與自用住宅使用部分確能具體劃分而能予證明時，亦應按實際使用情形所占土地面積比例，計課地價稅及土地增值稅，法理始係一貫，藉符實質課稅原則。再者，該函釋既已在土地稅法第九條規定之下，不拘泥法條用字，作成合於實質課稅原則之解釋，則原處分機關所採同一層房屋部分營業部分自用之情形，不符該法條所定自用住宅用地要件，致不能適用實質課稅原則之見解，即與該函釋意旨不符。本件訴願人之建物部分供營業、部分供自用住宅使用之情形，既能具體劃分並能予證明，且八十六年地價稅亦經本府以八十七年七月一日府訴字第八七〇二〇三四七〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關按核定之營業及住家用房屋稅面積比例核計，另為處分。」在案，則原處分機關就系爭土地仍按一般用地稅率課徵土地增值稅，自有未合。爰將原處分撤銷，由原處分機關按房屋稅籍資料中已查定其供營業用與住家用之實際面積比例核計，另為處分。

五、綜上論結，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 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳敏

委員 黃旭田  
委員 劉興源  
委員 曾忠己

中華民國 八十八年一月二十七日

市長 馬英九  
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行