

訴 願 人 〇〇〇

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，不服原處分機關八十七年十二月十四日北市稽法乙字第八七一七六七一四〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地乙筆，於八十七年九月十九日向原處分機關南港分處申報土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經原處分機關南港分處查得系爭土地地上建物（門牌號碼：臺北市〇〇街〇〇巷〇〇弄〇〇號）完工未滿一年即出售，且該建築物評定現值不及其基地公告現值百分之十，乃核定上開土地按一般用地稅率核課土地增值稅，金額計新台幣（以下同）六、四九二、七一八元。訴願人不服，申請復查。案經原處分機關以八十七年十二月十四日北市稽法乙字第八七一七六七一四〇〇號復查決定：「復查駁回。」，上開決定書於八十七年十二月二十四日送達，訴願人仍表不服，於八十七年十二月三十一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按土地稅法第三十四條第一項前段、第三項規定：「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。」「第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。」
財政部八十年二月十一日台財稅第七九〇四〇八一三六號函釋：「土地稅法第三十四條第三項自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十，不適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅之規定，其『百分之十』之認定，應以該土地上全部建物之房屋評定總現值與該基地公告土地現值為準。」
- 二、本件訴願理由略以：訴願人系爭土地建物之使用執照於八十七年六月十五日核發，其建蔽率為四六·四九%，容積率二二四·八五%，依分區使用第三種住宅區之法定建蔽率五十%，容積率二二五%，其土地已為最大極限之使用，且其結構為鋼筋混凝土造，作為正式永久使用甚明。土地稅法第三十四條規定，原係防止自用住宅優惠增值稅之濫用，而事實上該土地已依法作最大之使用，且依使用執照所載之工程造價達二、二四一、五八二元，已超過地價百分之十以上，建物之評定現值為稅捐處所核定，工程造價為工

務局所核定，兩者均為政府機關，如兩相競合時，應採納對人民有利之解釋。請准依優惠稅率核課增值稅。

三、卷查本案系爭土地面積一六四平方公尺，訴願人於八十七年九月十八日立契買賣移轉時，公告土地現值每平方公尺一〇一、〇〇〇元，合計一六、五六四、〇〇〇元，而卷附原處分機關南港分處房屋稅現值查詢表，其地上建物係自八十七年七月起課徵房屋稅，其房屋之評定總現值為一、〇九一、〇〇〇元，占基地公告土地現值之比率僅為六·五%，並未達十%之比率。次查其地上建物竣工日期為八十七年五月十三日，八十七年六月十五日核發使用執照，此有本府工務局核發之XX使字第XXX號使用執照影本附案可稽，則距訴願人八十七年九月十九日申報時，系爭建物工程完成尚未滿一年。本件訴願人主張其土地已為最大極限之使用及依使用執照所載之工程造價已超過地價百分之十以上，建物之評定現值及工程造價如兩相競合時，應採納對人民有利之解釋等節，按前揭財政部函釋意旨，已指明所謂「百分之十」之認定，應以該土地上全部建物之房屋評定總現值與該基地公告土地現值為準，是訴願人之主張不足採據。從而原處分機關依前揭規定及函釋，核定上開土地按一般用地稅率核課土地增值稅之處分，並無不合，應予維持。

四、據上論結，本件訴願為無理由，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 曾巨威
委員 黃旭田

中 華 民 國 八 十 八 年 三 月 三 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

(財政部地址：臺北市愛國西路二號)