臺北市政府 88.06.16. 府訴字第八八０二二一０００一號訴願決定書

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，不服原處分機關八十八年二月二日北市稽法乙字第八八００二四三０００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

一、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），並於同年十一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。該分處查得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。

二、訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府八十七年十二月十七日府訴字第八七０六五０一００一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其理由略以：「.....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。....」

三、嗣原處分機關以八十八年二月二日北市稽法乙字第八八００二四三０００號重為復查決定：「維持原核定。」上開決定書於八十八年二月二十四日送達，訴願人仍表不服，於八十八年三月二十三日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按訴願法第二十四條規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力

。」

司法院釋字第三六八號解釋：「行政訴訟法第四條『行政法院之判決，就其事件有拘束各關係機關之效力』，乃本於憲法保障人民得依法定程序，對其爭議之權利義務關係，請求法院予以終局解決之規定。故行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，如係指摘事件之事實尚欠明瞭，應由被告機關調查事證另為處分時，該機關即應依判決意旨或本於職權調查事證。倘依重為調查結果認定之事實，認前處分適用法規並無錯誤，雖得維持已撤銷之前處分見解；若行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，係指摘其適用法律之見解有違誤時，該管機關即應受行政法院判決之拘束。....」

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。.....」

八十二年四月十五日臺財稅第八二０一一０五二八號函釋：「○○○君所有之××號土地，其地上房屋拆除後，據報並未申請改建，該土地於出售時，應無自用住宅用地稅率核課土地增值稅之適用。.....」

八十五年十一月十九日臺財稅第八五一一七０九八七號函釋：「.....查土地稅法所稱『自用住宅用地』，依同法第九條規定，係指.....。本案房屋據　貴局查報因火災毀損，並經稽徵機關認定不堪使用必須修復始能使用，業已依房屋稅條例第十五條第一項第七款規定予以免徵房屋稅，土地所有權人雖於災後將戶籍遷入該地，惟房屋既已焚毀不堪使用，與上述法條自用住宅用地之要件不符，於出售時應不得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。.....」

八十七年六月十六日臺財稅第八七一九四九一０七號函釋：「.....貴市○○段○○小段○○地號等土地出售，其地上房屋遭火災焚毀並經核定免徵房屋稅，殘存部分亦經拆除且未申請改建，惟○君仍設籍該地，其基地出售時可否適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅一案，請參照本部八十五年十一月十九日臺財稅第八五一一七０九八七號函...辦理.....」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人申請移轉系爭土地皆符合土地稅法第九條及第三十四條之規定，所請地上建築

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，試想財政部函釋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，猶如二次傷害政策處罰，因此請准予所請。

（二）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、卷查本件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，乃以八十五年八月十四日北市稽中正乙字第二００九四號函否准所請並註銷房屋稅籍在案。又本件經中正分處八十六年三月二十二日北市稽中正乙字第六０六二｜一號函請訴願人提供該基地建物拆除執照、建造執照影本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。」，是亦無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規定之適用。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，據該稽徵所以八十六年四月十九日財北國稅中正資字第八六０一０三三０號函復：訴願人迄未提供照片、鄰里長證明、估價單及發票或收據等資料。又「自用住宅用地」依法條規定「住宅」（建物）之存在應為要件之一，而本案地上建物既經現場勘查確已滅失，此有採證照片九幀附卷可稽；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八六０四｜二六五六號函復查無該址用電資料存檔。是原處分機關以系爭地上建物原即係按營業用稅率核課房屋稅，惟於出售土地前已無建物存在，且既如前述並未申請改建，乃認訴願人出售系爭土地前一年內，已無建物可供自用住宅使用甚為明確，並核定按一般稅率計課土地增值稅，揆之首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

四、綜上論結，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

委員　劉興源

委員　曾忠己

中　　華　　民　　國　　八十八　　年　　六　　月　　十六　　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）