臺北市政府 88.09.04. 府訴字第八八０四五六０一０一號訴願決定書

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六月四日北市稽法乙字第八八一二一七０一００號復查決定，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

訴願人所有本市○○段○○小段○○地號土地乙筆，於八十七年八月二十七日訂約出售予案外人○○○，並於八十七年九月七日向原處分機關中正分處申辦土地移轉現值申報，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處以系爭土地地上建物，於八十一年十二月二十九日遭火災焚燬不堪使用為由，核定按一般用地稅率計課土地增值稅（房屋稅部分，亦經該分處現場勘查後以八十七年十二月二十三日北市稽中正乙字第八七０三０五五六００號函報原處分機關業准依房屋稅條例第十五條第一項第七款規定自八十二年一月起免徵房屋稅，並核退八十二年一月至八十七年六月之房屋稅）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年六月四日北市稽法乙字第八八一二一七０一００號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年六月十日送達，訴願人仍不服，於八十八年六月三十日向本府提起訴願，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，.....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.....。」

財政部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：「００君所有之００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：「說明：二、.....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。.....」

二、本件訴願理由略謂：

系爭土地其上房屋於八十一年十二月二十九日遭火災焚燬，惟其地價稅、房屋稅均適用自用住宅稅率，且始終並無出租或營業用途，焚燬前之稅籍、房屋所有權人、土地面積、房屋現值等皆符合自用住宅用地規定，房屋尚未拆除、且戶籍亦非事後遷入，只因「不可抗力之房屋焚燬一項因素」，因法規規定必須與鄰地合併建築使用，故無法單獨修復使用，出售基地卻不能依法享有一生一次之自用住宅用地優惠稅率，原處分機關未詳查法令之適用，其處分顯屬不當。

三、卷查本案訴願人所有系爭土地其地上原建物於八十一年十二月二十九日遭火災焚燬，經原處分機關中正分處現場勘查，認定其上建物焚燬面積達五成以上已不堪使用，與自用住宅用地要件不符，原處分機關乃核定按一般用地稅率計課土地增值稅，揆諸首揭規定，尚非無據。

四、按土地稅法第九條第一項規定：「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。」所以，自用住宅用地之稅捐優惠規定的適用，自以系爭土地符合該項所定之要件者為限。倘事後系爭土地有不再供為住宅用地的情事發生，該土地自喪失其稅捐優惠資格。然由於一度供為自用住宅用地之土地事後所以不再供為住宅用地的事由，除出租或供營業用外，還有因供為住宅之房屋後來因改建之目的而拆除，或因天災、事變而毀損不堪再供住宅使用的情形。這些事由之發生有可歸責於納稅義務人，有不可歸責於納稅義務人者。是故，以事後系爭土地有不再供為住宅用地的情事發生，否認其往後之稅捐優惠資格，不宜一概而論，應給予回復使用為自用住宅用地之相當準備期間。如其回復為自用住宅用地使用的準備行為有法律不能時，在其不能事由存續中，應認為該準備期間停止進行。在該準備期間中應視為該土地還是繼續供自用住宅使用，可享受與自用住宅用地有關之優惠稅率。本件系爭土地既因不可歸責於訴願人失火焚燬，而焚燬後因相關建築法規之規定，訴願人不能單獨申請建築執照在其上復建房屋，以供自用住宅之使用，則衡諸前開意旨，該筆土地自應准許繼續適用自用住宅用地稅率。則本案訴願人主張火災後非與鄰地合併使用，不得單獨使用，如屬事實，是否屬於不可回復之情形？涉及系爭土地得否回復火災前之優惠稅率之狀態，原處分機關未予查明，率爾維持，自屬未洽，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

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　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　九　月　四　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，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。