

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因課徵土地增值稅事件，不服原處分機關八十八年八月十七日北市稽法乙字第八八一—二八五九〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十七年十一月十六日向原處分機關中正分處申報移轉所有本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地現值，面積一三七平方公尺（其上建築物門牌：本市〇〇〇路〇〇段〇〇號），並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得系爭土地之地上有兩棟建物，分別為〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號及〇〇〇路〇〇段〇〇號，乃按兩棟建物所占土地面積比例分別按自用住宅用地稅率及一般用地稅率核課土地增值稅。訴願人不服，申請復查。嗣經原處分機關以八十八年八月十七日北市稽法乙字第八八一—二八五九〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年九月二十八日送達，訴願人仍不服，於八十八年十月二十八日向本府提起訴願，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。」第二十八條前段規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」第三十三條第一款規定：「土地增值稅之稅率，依左列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之四十。」第三十四條第一項前段規定：「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土地漲價總數額按百分之十徵收之。」

同法施行細則第四條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人原所有本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇地號〔即重測前〇〇段〇〇、〇〇地號

〕土地面積一六三平方公尺，因政府依使用分區別於八十七年八月十四日辦理逕為分割，為○○地號〔商業區〕面積一三七平方公尺及○○地號〔住宅區〕面積二六平方公尺。其被逕為分割為兩筆土地，訴願人並不知情。

（二）本件土地逕為分割前，○○地號〔面積一六三平方公尺〕早期原有兩棟建物，門牌：北市○○○路○○段○○號〔○○層樓房〕及北市○○○路○○段○○巷○○號〔平房〕。然北市○○○路○○段○○巷○○號房屋於四十五年間辦竣第一次登記，歷經三十餘年，早已損壞坍塌不堪居住，於七十九年九月間訴願人遂拆除該屋改作自用停車棚，使用至今已歷十年。

（三）訴願人於八十六年十月二日向中正分處提出申請地價稅按自用住宅用地稅率核課，地上建物門牌為：北市○○○路○○段○○號，經中正分處派員現場勘查，確認○○地號上並無兩棟建物，中正分處八十六年十月十五日北市稽中正乙字第二五七六五號函即核○○地號土地〔逕為分割前○○地號，一六三平方公尺〕全部准按自用住宅用地稅率核課。八十七年地價稅繳款書發單，當時○○地號〔面積一六三平方公尺〕已完成逕為分割，分別為○○地號〔面積一三七平方公尺〕及○○地號〔面積二六平方公尺〕，兩筆土地皆符合規定，全部按自用住宅用地稅率核課地價稅，足證八十六年十月之前現場已無該○○○路○○段○○巷○○號房屋存在，已無疑義。

（四）訴願人非地政專業人員，不諳地政法令，七十九年九月間因○○○路○○段○○巷○○號房屋損壞坍塌多年，早不堪居住，乃拆除改為自用停車棚，早已忘卻四十五年間訴願人曾領有乙紙建物所有權狀，訴願人亦無此專業知識不知應向地政機關辦理該建物滅失登記，至於訴願人未及早向地政機關申請該早已不存在之建物滅失登記，想必也是一般百姓通病，而手續完全符合法令規定。但原處分機關不按事實認定，僅依據土地登記謄本上有兩建號而硬認定尚有兩戶房屋存在，更甚而依據訴願人向地政機關遲延提出申辦建物滅失登記手續而駁回訴願人之復查案。

三、卷查本件訴願人於八十七年十一月十六日向原處分機關中正分處申報移轉所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地之土地現值（面積一三七平方公尺），經該分處依卷附之系爭土地之土地登記謄本、系爭土地及建物之地籍地價電傳視訊系統列印資料及本府工務局建築管理處八十七年十二月七日北市工建照字第八七七一〇〇四二〇〇號函查復之系爭土地建照地籍套繪圖、系爭土地領用之本府工務局四五營字第XXXX號營造執照、四九營字第XXXX號營造執照存根等影本，認定系爭土地地上有兩棟建物分別為本市○○○路○○段○○巷○○號及○○○路○○段○○號，且其中○○○路○○段○○巷○○號之建物查無訴願人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，不符自用住宅用地要件，乃參酌財政部六十八年四月二十七日臺財稅第三二七一二號函釋：「……：同一筆土地分建二棟房屋……似此情形……准比照本部六十七年九月三十日臺財稅第三四

二四八號函釋說明第一項有關樓房例，按各棟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土地增值稅。」及原處分機關八十六年十月六日北市稽財乙字第二八六二五號函：「土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅.....，其適用自用住宅用地面積之計算，請依說明之計算原則認定，.....（四）、同一建築基地有多棟房屋時：1、各該房屋面積所占總房屋面積比例。」之意旨，否准訴願人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，並按各該屋面積所占總房屋面積比例分別以自用住宅用地稅率及一般用地稅率，核課土地增值稅，雖非無據。

四、惟查本件訴願人曾於八十六年十月二日向原處分機關所屬中正分處申請系爭地號按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處以八十六年十月十五日北市稽中正乙字第二五七六五號書函准系爭土地一六三平方公尺全部自八十六年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其地上房屋○○○路○○段○○號自八十六年十月起改按自用住宅用地稅率課徵房屋稅，則原處分機關前既認定系爭土地（含逕行分割後之○○及○○地號）符合自用住宅用地之規定，於本案卻為不同之認定，其為不同認定之基礎為何？未見原處分機關敘明。且依原處分機關中正分處八十八年一月二十一日北市稽中正乙字第八八〇〇〇九九一〇〇號函稱，系爭○○○路○○段○○巷○○號建物並無房屋稅籍資料可稽，從而，本件訴願人主張系爭土地地上之○○○路○○段○○巷○○號建物因損壞坍塌不堪居住，業於七十九年九月間拆除該屋改作自用停車棚使用乙節，究否屬實？原處分機關未予查明，即遽予否准訴願人所請，並按各該屋面積所占總房屋面積比例分別以自用住宅用地稅率及一般用地稅率，核課本件土地增值稅，即難謂妥適，訴願人執此指摘，非無理由。爰將原處分撤銷，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 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 二 月 十 七 日

市長 馬英九 出國  
副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行