

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，不服原處分機關八十九年四月二十一日北市稽法乙字第八九〇六六一六七〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十八年十二月三十一日立約出售所有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇及〇〇地號等五筆土地（地上建物門牌：本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓及同址〇〇樓），並於八十九年一月三十一日向原處分機關士林分處申報土地移轉現值，申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅。嗣經該分處查得系爭土地上二樓建物部分，訴願人本人、配偶或直系親屬並未辦竣戶籍登記，一、二樓無打通使用情形，不符合土地稅法第九條自用住宅用地規定，乃核定按一般用地稅率核課土地增值稅。其餘一樓持分部分准按自用住宅用地稅率核課。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以八十九年四月二十一日北市稽法乙字第八九〇六六一六七〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於五月三日送達，訴願人仍不服，於八十九年五月二十二日向本府提起訴願，七月十三日補充訴願理由，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。……」

財政部六十六年八月三十日臺財稅第三五七七三號函釋：「一、土地稅法及平均地權條例公布實施後，土地所有權人出售土地申請按自用住宅用地稅率課土地增值稅，應如何認定一案，經本部邀集內政部等有關機關會商決定……（三）土地所有權人出售其自用住宅用地，於申請移轉登記之日，雖已遷離該址，惟經查明簽訂買賣契約之日確曾設籍該址者，仍准按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。……」

六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「……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.....  
四、毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適用  
自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」

七十二年八月十七日臺財稅第三五七九七號函釋：「.....說明：二、查土地所有權人  
在出售符合土地稅法第九條及第三十四條規定之自用住宅用地前，因必須遷居而遷出戶  
籍，致在簽定買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地者，原不得繼續認為供自用住  
宅使用；惟為顧及納稅義務人之實際困難，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租  
或供營業使用，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿一年者，仍准依自用住宅用地稅率計  
徵土地增值稅。」

八十五年七月二十九日臺財稅第八五〇四〇五九五六號函釋：「.....說明：二、....  
..本部七十二年八月十七日臺財稅第三五七九七號函係核釋土地所有權人為騰空房地待  
售，必須遷居而遷出戶籍，致在簽定買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地，為顧  
及納稅人之實際困難，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿一年者，仍准依自用住宅用地  
稅率課徵土地增值稅。.....」

## 二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇、〇〇樓為同一張權狀，其土地為本市士  
林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇及〇〇地號等五筆土地，原係由訴願人  
全家共住一、二樓。訴願人於八十八年十二月七日申辦本案時，原處分機關士林分處  
不知二樓有增編門牌，直接判定訴願人之配偶〇〇〇設立戶籍只代表一樓自用，必須  
訴願人之直系親屬另立一戶才能代表二樓自用。訴願人確實不知二樓已由前所有權人  
之代理人辦理增編門牌，否則必定會設籍於二樓。
- (二) 原處分機關以系爭建物二樓並非住家使用，且與一樓並無打通使用，自無財政部六  
十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋之適用。
- (三) 本案一、二樓原確係供訴願人全家居住，並設立戶籍，且無出租無營業，為出售房屋  
才另覓住所而搬出，於申報增值稅已附一、二樓使用情形，並切結申明在案。原處分  
機關以何種標準認定該二樓非住家使用。
- (四) 本案房屋一、二樓全部為訴願人之家屬住家使用，一樓為客廳及餐廳、配偶臥室，二  
樓實際為其子之生活起居室，當然適用土地稅法第九條、第三十四條自用住宅用地稅  
率規定，二樓持分部分請准依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

## 三、卷查訴願人於八十八年十二月三十一日立約出售事實欄所述五筆土地，並於八十九年一 月三十一日向原處分機關士林分處申報土地移轉現值，申請按自用住宅用地稅率核課土 地增值稅，經該分處查得系爭土地之上建物本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓並無訴 願人本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記。又依本市士林區戶政事務所八十九年二月十

五日北市士戶二字第八九六〇二五〇九〇〇號函復原處分機關士林分處略以：「主旨：……本區〇〇〇路〇〇段〇〇號……於六十二年五月十五日整編為現址，同址二樓於八十八年七月二十二日辦理增編，……。」，訴願人之配偶〇〇〇於八十七年六月四日遷入本市〇〇〇路〇〇段〇〇號，然該址二樓既於八十八年七月二十二日辦理增編，惟訴願人之直系卑親屬〇〇〇八十八年十二月二十三日始遷入該址一樓，原處分機關認與前揭規定及函釋意旨不符，應無自用住宅用地稅率課徵土地增值稅規定之適用，尚非無據。

四、惟查訴願人所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號房屋，為五十二年一月三十一日建築完成之二層樓房，建物係同一張所有權狀，權狀核發日期係於八十八年七月二十二日辦理門牌增編之後，此有本市士林地政事務所八十八年八月四日核發建物所有權狀影本附卷可稽。則訴願人主觀認知其所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號一樓、二樓之房屋，且訴願人稱八十八年十二月七日申辦本案時，原處分機關士林分處亦不知二樓已增編門牌。依上，訴願人稱確實不知二樓已辦理增編門牌，否則定會設籍於二樓乙節，並非全然不可採信。又查訴願人為出售系爭房屋已另覓住所搬離，嗣原處分機關士林分處始於八十八年十二月十八日及八十九年二月十一日至現場勘查，原處分機關僅以現場呈現搬家後的雜亂景象，即遽予推定非作住家使用，原處分機關所為之推定是否合理，不無疑義。又自用住宅用地稅率一人一生僅有一次，於非故意之情形下，不知二樓已增編門牌，而未將戶籍遷入，即據以否准適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，是否過於嚴苛，不無斟酌餘地。爰將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之日起三十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源  
委員 曾忠己

中 華 民 國 八十九 年 八 月 三 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

