

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，不服原處分機關八十九年五月十日北市稽法丙字第八九〇五九九三五〇〇號復查決定，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

- 一、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所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地移轉現值，面積一三七平方公尺（其上建築物門牌：本市○○○路○○段○○之○○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○○○路○○段○○巷○○號及○○○路○○段○○○之○○號，乃按兩棟建物所占土地面積比例分別按一般用地稅率及自用住宅用地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，案經本府以八十九年二月十七日府訴字第八八〇七九〇六四〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八十九年五月十日北市稽法丙字第八九〇五九九三五〇〇號重為復查決定：「維持原核定稅額。」上開決定書於八十九年五月二十六日送達。訴願人仍不服，於八十九年六月二十三日向本府提起訴願，七月二十八日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按訴願法第九十五條規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力。……」

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。」

財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅，應如何認定乙案……一、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……」

七十四年八月一日臺財稅第一九七七六號函釋：「○○○君所有座落○○地號等八筆土地，既經查明其地上房屋係建築法頒布前已存在之舊式建物，且相鄰之空地係供作庭院種植蔬菜及通路使用，如其他要件並無不合，○君持分土地在未超過三公畝部分，准予按自用住宅用地稅率核課地價稅。」

八十二年四月十五日臺財稅第八二〇一一〇五二八號函釋：「○○○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。」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釋：「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，……、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。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）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釋係屬自行認定，並無法律依據。其自行規範係以實際有房屋為基準，與本案實情不同，不得套用此函釋規範。因該函釋規定要實際有多棟房屋為基準，與本案實際只有乙棟房屋不符，況該函係自定原則，理應以事實為依據，本案不可套用該條文之規範。
- （二）原處分機關查無○○○路○○段○○巷○○號房屋稅籍資料，代表沒有房屋存在。再者房屋稅係依底冊課稅，原處分機關完全保存所有資料至少五年以上之課稅資料，足證早期已有稅籍，該屋拆除作停車場後，逕行註銷該部分門牌稅籍，目前實係乙棟，不能以不存在之事實作為計算基礎，更不得以市府工務局建築管理處所稱民國四十五年領有兩營造執照號碼及土地登記簿記錄兩建號，即不分青紅皂白而執意維持原核定。
- （三）原○○○路○○段○○巷○○號，一六·一建坪，實係平面四車位、機械式上下活動式車位，經訴願人收回後由次子○○○停放自用車，夜間訴願人下班後停放訴願人之車輛，再則訴願人之兒孫所有之車輛共七輛，平常往來仍須備位停車，自無違背自用之立法意旨。

三、本件前經本府以八十九年二月十七日府訴字第八八〇七九〇六四〇一號訴願決定：「原

處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其理由載以：「……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，其地上房屋新生南路一段一四八之四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（為）分割後之二七一（二一七）及二七一之一（二一七之一）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，系爭新生南路一段一五〇巷一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〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇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。……」

四、嗣經原處分機關重為復查決定仍維持原核定稅額，其理由依八十九年七月十三日北市稽法丙字第八九〇八七七八二〇〇號訴願答辯書載以：「……三、按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案件，其適用自用住宅用地面積之計算係依財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋為認定基準，是本處八十六年十月六日參照上開函釋規定，擬訂計算認定原則，並無不合。……又本案〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號之建物已拆除，依財政部八十二年四月十五日臺財稅第八二〇一一〇五二八號函釋……之規定，自無自用住宅用地要件之適用，本處中正分處乃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，並非無據。……經查訴願人於八十六年十月二日填載『自用住宅用地申請書』中，其申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地權利範圍，係本案系爭土地所有權全部；房屋坐落僅填載〇〇〇路〇〇段〇〇之〇〇號，而未填載〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號之房屋。該分處就訴願人檢送之建物所有權狀（〇〇〇路〇〇段〇〇之〇〇號）予以查核，並核准本案系爭土地面積（含分割後〇〇段〇〇小段〇〇之〇〇地號土地面積）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。……四、……經查訴願人於八十七年十一月十六日向本處中正分處申報移轉系爭土地現值時，該分處依其檢附之土地登記謄本記載該地號土地上有二個建號，據以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之〇〇號；經臺北市政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：『說明：二、查首揭二一七地號係領有本局四五營字第XXXX號營造執照及本局四九營字第〇

六八四號營造執照.....。』是本案訴願人自行於七十九年九月間將○○○路○○段○○巷○○號建物拆除並改作自用停車棚使用，惟查○○○路○○段○○之○○號在申請地價稅適用自住用地前作○○○醫師整型外科使用，申請時使用狀況為空置，且僅有訴願人一人設籍，該停車棚有七個車位，均屬自用，有違常理。是該部分土地面積顯已不符合前開土地稅法第九條之規定。.....」

五、本案經原處分機關重核結果，就本府前次訴願決定指摘原處分機關於八十六年間既認定系爭土地（含逕為分割後之二一七及二一七之一地號）符合自用住宅用地之規定，本案反按自用住宅用地稅率及一般用地稅率核課土地增值稅，其為不同認定之基礎為何？以及訴願人稱系爭土地地上之○○○路○○段○○巷○○號建物因損壞坍塌不堪居住，於七十九年九月間即拆除該屋改作自用停車棚使用乙節，究否屬實？等節，雖原處分機關答辯稱，訴願人八十六年十月二日填載之「自用住宅用地申請書」中，係以系爭土地之全部為申請標的，至地上建物僅填載○○○路○○段○○之○○號房屋，案經中正分處查核○○○路○○段○○之○○號建物所有權狀後，核准系爭土地自八十六年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。另○○○路○○段○○巷○○號建物究否於七十九年九月間即拆除改作自用停車棚使用乙節，原處分機關引據訴願人於八十七年十一月十六日申報系爭土地移轉現值所檢送之土地登記謄本及本府工務局建築管理處函復文，審認系爭土地上係存有兩棟建物，並認定訴願人縱使七十九年九月自行拆除○○○路○○段○○巷○○號建物改作自用停車棚使用，然因停車棚可停放七部車，而該系爭土地僅訴願人一人設籍，何來均為自用？云云。惟針對本府前次訴願決定指摘系爭土地自八十六年起既按自用住宅用地稅率課徵地價稅，何以本案為不同認定，其認定基礎為何？仍未見原處分機關敘明。又○○○路○○段○○巷一號建物拆除後，所空出之基地若僅供訴願人自家停車使用，而無出租或供營業用之情形，則參照首揭財政部七十四年八月一日臺財稅第一九七七六號函釋意旨，此停車用地似可按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，則該停車棚是否非供自用，原處分機關自應具體查明，而非僅憑推敲臆測。依上所述，難謂原處分機關已依本府前次訴願決定撤銷意旨重核，其復查決定維持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，揆諸首揭規定，自有未合。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。

六、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 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 九 年 九 月 十 三 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行