

訴願人 〇〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵土地增值稅事件，不服原處分機關八十九年六月十二日北市稽法丙字第八九〇七二四四五〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人原係本府國民住宅處配售本市〇〇段〇〇地號土地興建之基隆河第一期專案國（住）宅之原承購人，嗣後訴願人出售其所有之前開土地，並向原處分機關內湖分處申報移轉土地現值，經該分處核定其土地增值稅為新臺幣（以下同）一三、二四六元，並以八十八年六月十一日北市稽內湖創字第八八〇〇七八九三〇〇號書函復知訴願人在案。嗣因本府國民住宅處於八十八年九月三日以北市宅三字第八八二三一三六六〇〇號函送「研商本市基河一期專案國（住）宅內湖區〇〇段〇〇地號基地地價退款衍生之土地印花稅、規費及土地增值稅退、補等相關事宜會議紀錄」載明系爭土地之售價業經本府地政處依平均地權條例規定重新計算，並已將溢收之土地款退還本府國民住宅處重新計算國宅售價成本及辦理退款，原處分機關內湖分處遂依降價後土地價款重新計算系爭土地漲價總數額後，以八十九年三月二十九日北市稽內湖創字第八九九〇一三七〇〇〇號函按一般用地稅率補徵訴願人土地增值稅六三〇、四三九元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年六月十二日北市稽法丙字第八九〇七二四四五〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十九年六月二十一日送達，訴願人仍表不服，於八十九年七月十九日經由原處分機關內湖分處向本府提起訴願，經原處分機關於八十九年八月十六日函請本府受理，並檢卷答辯到府。

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、第二項規定：「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公頃部分....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。」

財政部八十八年十二月八日臺財稅第〇八八〇四五〇七二四號函釋：「主旨：有關 貴市基隆河第一期專案國（住）宅，因計價方式更改產生土地溢收款退還，致已轉售者衍生應補徵土地增值稅，原承購戶可否適用自用住宅用地稅率核課一案，仍請依土地稅法

第九條及第三十四條規定辦理....」

二、本件訴願理由略謂：訴願人之所以未於土地出售日在該地辦竣戶籍登記，是因信賴內湖分處核定之土地增值稅只須繳納一萬餘元，訴願人故未將戶籍遷回，而依一般用地稅率申報土地移轉現值；不能因事後調降地價衍生已轉售者補徵土地增值稅之情形，而責令訴願人因未能在土地出售日前把戶籍遷入該地，而喪失了申辦自用住宅優惠稅率之權利，若是臺北市政府當初不要計價錯誤，那訴願人也不會在當時辦理過戶，至少會在過戶前把戶籍遷入該地，雖然不符合土地稅法之規定，但還是因為有特殊原因，究竟錯並不在訴願人，訴願人已老邁，市府調降土地款，致訴願人來不及將戶籍遷回，致要補繳巨額稅款，訴願人情何以堪。

三、卷查本件系爭土地經本府地政處依平均地權條例規定重新計算，並已將溢收之土地款退還本府國民住宅處重新計算國宅售價成本及辦理退款；且訴願人亦自承領回退還款，又因訴願人業已轉售，自應課徵土地增值稅，則原處分機關內湖分處依降價後土地價款重新計算土地漲價總數額後予以補徵土地增值稅，自無不合。次查因系爭房地總售價額降低，只要是轉售就會衍生土地增值稅，至於是否能享有自用住宅用地稅率之優惠，端視是否符合首揭土地稅法第九條及第三十四條規定，因系爭房地並無訴願人或其配偶、直系親屬於系爭土地出售日在該地辦竣戶籍登記，核與土地稅法第九條規定不符，自無按自用住宅用地稅率課徵之適用，從而原處分機關內湖分處按一般用地稅率補徵土地增值稅，原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 十 月 四 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政

訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市和平東路三段一巷一號）