

訴願人 ○○

訴願代理人 ○○○

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，不服原處分機關九十年六月十三日北市稽法丙字第90六二一四五七〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人就其所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號（面積為三十八平方公尺）、〇〇地號（面積為五平方公尺）等二筆土地，及地上建物門牌〇〇路〇〇段〇〇號房屋，前於八十九年十一月六日與案外人〇〇〇〇訂立買賣契約，並向原處分機關文山分處申報土地移轉現值；上開二筆土地於八十九年十二月二十日經地政機關辦理合併地號為〇〇段〇〇小段〇〇地號（面積為四十三平方公尺）。嗣訴願人於八十九年十二月二十一日會同買方〇〇〇〇向該分處以雙方同意解除契約終止買賣行為為由，撤銷該現值申報案，經該分處以八十九年十二月二十六日北市稽文山乙字第8902019500號書函復知同意辦理。

二、訴願人就合併後之系爭四十五地號土地及地上建物，復於八十九年十二月二十八日與〇〇〇〇訂立買賣契約，並向原處分機關文山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。案經該分處以九十年一月四日北市稽文山增字第90〇一三二九三號書函復知訴願人，上開地號土地之部分面積三十八平方公尺准按自用住宅用地稅率核課；部分面積五平方公尺於合併前不屬房屋坐落基地，應無一併按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用，不符合土地稅法第九條及第三十四條之規定，應按一般用地稅率核課，其稅額分別為新臺幣（以下同）四七二、九六一元及三六三、四三五元，合計八三六、三九六元，嗣經更正為八二五、九三一元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年六月十三日北市稽法丙字第90六二一四五七〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十年六月十九日送達。訴願人仍不服，於九十年七月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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第三十四條規定：「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……」

財政部七十一年二月十二日臺財稅第三〇九三四號函釋：「主旨：關於土地所有權人出售其持分共有多筆自用住宅用地，申請適用特別稅率課徵土地增值稅，如其建築改良物所有權狀上未將全部基地地號記載時，稽徵機關應如何認定，請依會商結論辦理。說明：二、案經本部邀請內政部等有關機關開會研商，經獲致結論如下：『一、土地所有權人出售其持分共有多筆自用住宅用地，申請適用特別稅率課徵土地增值稅，原則上以該自用住宅座落之基地為要件，亦即以建築改良物所有權狀上記載之基地地號為準，倘建築改良物所有權狀上未將全部基地地號記載時，稽徵機關應憑土地所有權人檢送之左列資料予以認定：（一）以土地所有權人檢送之建築管理機關所核發之房屋建築執照或使用執照資料上所記載之基地地號為準。（二）如土地所有權人無法檢送前述房屋建築資料時，以檢送之地政機關所核發之【建物勘測結果】或【建物勘測成果表】謄本上所記載之基地地號為準。二、未記載於建築改良物所有權狀上之地號，其屬公共使用部分應隨主建物一同移轉者，可不必檢送前述資料即可併同主建物權狀上記載之地號按特別稅率計課。三、土地所有權人無法依第一點結論提供資料致無法認定其自用住宅座落基地時，可視實際情形作個案處理。』」七十九年十月十三日臺財稅第七九〇二九二八九八號函釋：「〇〇〇、〇〇〇將〇〇地號等七筆土地合併後出售，其中部分土地如經查明在合併前不屬房屋座落基地，依本部 告知第三〇九三四號函規定，應無一併按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 建築法令所稱一宗建築基地與土地法令之「一宗土地」立法意旨有別，一宗建築基地可能含有數筆土地，地政機關之建物測量成果圖係依建物實際坐落之土地地號填寫基地地號欄，該基地地號欄易造成混淆誤認為建築基地。依內政部八十九年三月二十日臺內地字第8972408號函釋之會商結論，建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」，以避免法定空地未依規定而不當移轉。
- (二) 本案辦理合併前〇〇、〇〇地號等兩筆土地，縱因建物權狀與測量成果圖均未載〇〇地號（面積五平方公尺），而遭原處分機關文山分處否准。惟訴願人持有建築管理機關核發之修復完工查驗證，載明〇〇、〇〇地號土地，合計面積四十三平方公尺，應視同使用執照辦理建物所有權登記，請改按全宗基地均符合自用住宅用地稅率核稅，勿拘泥基地坐落之議。

三、卷查系爭地上建物門牌為〇〇路〇〇段〇〇號，其建物之建築完成日期為八十年五月十三日，基地號為合併前之〇〇段〇〇小段〇〇地號，登記日期為八十年六月十八日；另依八十年四月十八日測量之系爭建物測量成果圖示，系爭建物基地不含合併前之〇〇段

○○小段○○地號土地在內；此有系爭土地及建物合併前後之土地登記謄本、建物所有權狀、本市古亭地政事務所八十九年十一月二日列印之古建謄字第一六七七二號建物測量成果圖（測量日期為八十年四月十八日）等影本及原處分機關文山分處九十年一月三日適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表附卷可稽。是原處分機關文山分處以九十年一月四日北市稽文山增字第九〇〇一三二九三號書函復知訴願人，上開地號土地之部分面積三十八平方公尺准按自用住宅用地稅率核課；部分面積五平方公尺於合併前不屬房屋坐落基地，應無一併按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用，不符合土地稅法第九條及第三十四條之規定，應按一般用地稅率核課，及原處分機關復查決定予以駁回，洵屬有據。

四、次查本市古亭地政事務所前以九十年三月六日北市古地二字第九〇六〇二五七一〇〇號函復訴願人之代理人○○○略以：「主旨：有關臺端代理○○申請書為本市文山區○○路○○段○○號建物基地號疑義乙案，復請查照。說明：……二、查『地政機關辦理建物測量，於核發建物測量成果圖時，對於建物【基地地號】欄，應依建物位置圖上該建物實際坐落之土地地號填寫，……』，為內政部七十二年十二月二十八日臺內地字第二〇二八〇二號函規定在案。經查本案建物係依○○君於八十年四月間檢具臺北市政府工務局核發七十年八月十三日北市工新字第六五九八五號就地整建完工證明書等有關證明文件辦理建物第一次測量，查該完工證明書雖填載首揭建物坐落○○段○○小段○○、○○地號，惟經本所派員勘測結果，該建物並未坐落於○○段○○小段○○地號，故本所依上開內政部函規定於建物測量成果圖上填載實際坐落地號○○段○○小段○○地號，並無錯誤。」是本案合併前之○○段○○小段○○地號土地既經地政機關查明非屬系爭建物實際坐落之基地，則原處分機關文山分處依財政部前揭函釋，以合併後系爭地號土地之部分面積（五平方公尺）應無一併按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用，即屬有據。至訴願人主張建物測量成果圖應加註使用執照之建築基地地號，及持有建築管理機關核發之修復完工查驗證已載明○○、○○地號土地等節，應屬誤解，尚難採據。從而，原處分機關文山分處據以核定土地增值稅總額計八二五、九三一元，及復查決定予以駁回，揆諸首揭規定及函釋，並無不合，應予維持。

五、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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏

委員 曾亘威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 二 月 十 二 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)