

臺北市政府 94.08.12. 府訴字第 0 九四一三九九一六 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關 94 年 1 月 14 日北市稽法乙字第 09362935900 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

事 實

緣訴願人於 93 年 9 月 9 日向原處分機關內湖分處申報出售本市內湖區○○段○○小段○○地號土地，面積計 93 平方公尺，並申請按自用住宅用地稅率課徵系爭土地之土地增值稅，經該分處審認系爭土地不符土地稅法第 34 條第 3 項規定，乃以 93 年 10 月 1 日北市稽內湖增字第

09360760600 號函核定按一般用地稅率課徵土地增值稅，金額計新臺幣（以下同）1,591,041 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 1 月 14 日北市稽法乙字第 09362935900

號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 94 年 1 月 18 日送達，訴願人仍不服，於 94 年 2 月

5 日經由原處分機關向本府提起訴願，3 月 23 日補具訴願理由，6 月 22 日補正訴願程序及訴

願資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第 28 條規定：「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 34 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 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 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；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額依前條規定之稅率徵收之。前項土地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。第 1 項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿 1 年以上者不在此限。土地所有權人，依第 1 項規定稅率繳納土地增值稅者，以 1 次為限。」

同法施行細則第 54 條規定：「本法第 34 條第 3 項所稱自用住宅之評定現值，以不動產評

價委員會所評定之房屋標準價格為準。所稱自用住宅建築工程完成，以建築主管機關核發使用執照之日為準，或其他可確切證明建築完成可供使用之文件認定之。」

財政部 67 年 7 月 3 日臺財稅第 34260 號函釋：「土地所有權人自用住宅用地，如部分被政府徵收或協議收購，已按自用住宅用地稅率計課土地增值稅，嗣後再出售該被徵收或收購後之剩餘部分土地時，准仍按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅；惟其出售之前土地面積應與被徵收或收購之土地面積合計計算，都市土地以未超過 3 公畝，非都市土地以未超過 7 公畝者為限。」

85 年 4 月 24 日臺財稅第 851085998 號函釋：「房屋因道路拓寬部分拆除後，贖餘部分就地

整建，於適用土地稅法第 34 條第 3 項但書規定有關建築工程完成日期之認定，以原有房屋建築完成日期為準；至原有房屋已全部拆除重建者，仍應以新建房屋之建築工程完成日期認定。」

二、本件訴願理由略以：

(一)系爭土地上房屋乃原舊屋 83 年由政府徵收後，所殘留之部分就地整建而成。該屋乃建於 51 年，當時訴願人所有土地約百餘坪，前後共歷經 3 次政府徵收。按財政部 85 年 4 月 24

日臺財稅第 851085998 號函釋，系爭房屋乃為原址就地整建，符合函釋前段說明，故應以原有房屋建築完成之日期（37 年）為準。且訴願人於 92 年間即開始就地整建之工作，該建築物主體於 92 年間即整建完成，核與勘查結果所稱，發現新磚塊、建材等事實相符，蓋整建約 1 年多左右之建物外觀確實嶄新，又水電仍未裝設，乃因尚未完全遷入，故而尚未裝設，且水電亦非認定自用房屋之標準，就此部分實無參考意義。

(二)次查，市府工務局養護工程處於 93 年 11 月 16 日北市工養權字第 09366529100 號函稱全拆

補償，系爭房屋確於當時被分成兩部分，並經全額補償，全額補償部分並未包括全部建物，該地現場確尚有剩餘部分之房屋，訴願人即依該建物就地整建，此即系爭房屋之由來。前揭養護工程處補償時所為之紀錄並不完整，事實上當時並非徵收全部房屋，而其所謂以「全拆補償」乃係「部分範圍之全部」，故徵收拆除後，系爭土地上確實尚遺有剩餘建物。

(三)縱認原處分機關認定系爭房屋屬新建為真，然該房屋乃訴願人於 92 年 1 月間即整建而成，而訴願人遲於 93 年 9 月 9 日申報土地增值稅，相距 1 年有餘，依前開土地稅法第 34 條第

3 項但書規定，即得適用優惠稅率。末查內湖分處評定系爭房屋現值為 23900 元，系爭房屋現值不及土地公告現值之十分之一，故依前條項前段之規定，不適用同條第 1 項之

優惠稅率之規定，然該現值之評定標準為何，其評定程序為何，其所評定之價格是否公允，恐有疑義。

三、卷查訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地，於 93 年 9 月 9 日向原處分機關內湖分處申報出售系爭土地，並申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，經該分處依房屋稅主檔現值查詢電腦檔資料查得系爭土地之地上房屋門牌為本市內湖區○○路○○巷○○號，係屬折舊 31 年之房屋。嗣該分處復依本府民政局門牌檢索系統查得前揭門牌已於 88 年 8 月 11 日註銷，惟訴願人之子○○○於 93 年 8 月 17 日遷入該址並設立戶籍。

原處分機關內湖分處乃於 93 年 9 月 14 日派員至現場勘查，查得系爭土地之地上房屋位於大片設有建築圍籬之空地中，屋內牆面皆為新磚塊堆砌，屋頂建材全新，現場堆置沙包、磚塊，擺放 2 個馬桶、1 臺冰箱，惟水電仍未裝設，顯非房屋現值表記載為折舊 31 年拆除剩餘房屋，此有現場照片數幀附卷可稽。嗣原處分機關內湖分處函詢本市內湖區戶政事務所系爭房屋及門牌之設立狀況，經該所以 93 年 9 月 21 日北市內戶字第

093311840

00 號函復系爭門牌因本府工務局養護工程處辦理「83 年度內湖安康路以東高速公路北側道路新築工程」拆除建物，故於 88 年 8 月 11 日註銷門牌。並經本府工務局養護工程處 93 年 8 月 10 日北市工養權字第 09364532400 號函，查復旨揭門牌位於上述工程範圍內為部分拆除。原處分機關復依本府工務局地理資訊 e 點通 91 年空照圖亦未發現該地號之房屋，故認定本案房屋應為新建，且截至 93 年 9 月 14 日原處分機關內湖分處派員現場勘查時仍未建築完成，原處分機關乃依首揭財政部 85 年 4 月 24 日臺財稅第 851085998 號函釋認定

系

爭土地之自用住宅係屬建築工程完成未滿 1 年者，經估算上開新建房屋，其房屋現值為 23,900 元，因系爭新建房屋之房屋評定現值不及所占基地公告土地現值之百分之十即 566,370 元（每平方公尺土地公告現值 60,900 元×土地面積 93 平方公尺×1/10），審認系爭土地不符土地稅法第 34 條第 3 項規定，乃否准訴願人系爭土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之申請，仍按一般用地稅率核課訴願人土地增值稅計 1,591,041 元，尚非無據。

四、惟查訴願人原所有本市內湖區○○路○○巷○○號房屋及其坐落土地，因部分屬本府工務局養護工程處辦理「83 年度內湖○○路以東高速公路北側道路新築工程」範圍內，該部分土地及房屋遂由本府工務局養護工程處辦理徵收及拆遷補償事宜，又因前開工程拆除後將原建物隔為二部分，臨高速公路部分因騰餘狹小予以全拆補償（土地部分另案一併徵收補償），至另一部分因所有權人（即訴願人）以建物老舊拆除時會倒塌為由，另案申請全拆補償，經本府工務局養護工程處現場會勘後依臺北市舉辦公共工程對合法建

築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第 16 條規定全拆補償，故該部分不得再申請整建。前開事實有本府工務局養護工程處 93 年 11 月 16 日北市工養權字第 09366529100 號函及該處「83 年度內湖○○路以東高速公路北側道路新築工程」拆遷合法建築物補償費計算表附卷可稽，亦為訴辯雙方所不爭執。是本件系爭土地應屬前開本府工務局養護工程處辦理「83 年度內湖○○路以東高速公路北側道路新築工程」徵收之剩餘部分土地。復按首揭財政部 67 年 7 月 3 日臺財稅第 34260 號函釋規定，土地所有權人自用住宅用地

，如部分被政府徵收或協議收購，已按自用住宅用地稅率計課土地增值稅，嗣後再出售該被徵收或收購後之剩餘部分土地時，准仍按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。本件系爭土地既係屬經政府徵收之剩餘部分土地，且依本件系爭土地徵收前原拆遷補償建物之原處分機關房屋稅籍紀錄表所為附記，87 年 11 月 10 日戶籍已全遷出，改一般地價稅，應可推知該房屋之原坐落地號土地原應屬自用住宅用地，則本件系爭土地是否應屬得適用前開財政部 67 年 7 月 3 日臺財稅第 34260 號函釋，而於訴願人再行出售被徵收後之

該剩餘部分土地時，仍應准按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，應予再酌，原處分機關對此部分未予究明，逕予否准訴願人之申請，原核定及復查決定均難謂適法妥當。從而，為求原處分之正確並維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 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 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 8 月 12 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

副主任委員 王曼萍 代行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起 2 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3段1巷1號）