

臺北市政府 95.03.08. 府訴字第 09570002200 號訴願決定書

訴 願 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 11 月 8 日北市稽法甲字第 09461613100 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 68 年 6 月 7 日因買賣取得本市大安區○○段○○小段○○地號土地，面積 377 平方公尺，其地上房屋為本市大安區○○街○○巷○○號，該房屋原為訴願人之父○○○所有，嗣○○○於 90 年 9 月 9 日死亡後，該房屋由繼承人○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及訴願人等 6 人所共同共有。訴願人所有之系爭土地復經臺灣臺北地方法院民事執行處進行抵押物拍賣程序，於 94 年 5 月 26 日由○○股份有限公司買受，並經臺灣臺北地方法院民事執行處以 94 年 6 月 8 日北院錦 92 執午字第 11953 號函通知原處分機關大安分處核算土地

增值稅。經該分處按一般用地稅率核算土地增值稅計新臺幣（以下同）15,759,346 元，並以 94 年 6 月 14 日北市稽大安丙字第 09460983201 號函通知訴願人系爭土地如符合自用住宅用地要件，請其於文到 30 日內提出申請，訴願人旋於 94 年 7 月 7 日申請改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查得坐落系爭土地上之房屋為訴願人、○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 6 人所共同共有，遂按訴願人及其母親○○○○之應繼分比例核算該房屋所占系爭土地應有部分計有 125.66 平方公尺部分得適用自用住宅用地稅率，乃以 94 年 7 月 19 日北市稽大安丙字第 09461124401 號函通知訴願人系爭土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積為 125.66 平方公尺，並更正系爭土地之土地增值稅額為 12,112,569 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 11 月 8 日北市稽法甲字第 09461613100 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 94 年 11 月 10 日送達。訴願人仍表不服，於 94 年 12 月 5 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 9 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 34 條第 1 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 3 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……」

同法施行細則第 4 條規定：「本法第 9 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 74 年 4 月 8 日臺財稅第 14031 號函釋：「土地所有權人出售之土地，其地上房屋為平房，如該房屋所有權屬其本人或其配偶、直系親屬與他人共有時，其適用自用住宅用地稅率之面積，應按房屋所有權持分比例計算。」

82 年 5 月 3 日臺財稅第 820756959 號函釋：「○○○先生申報土地移轉現值，其繼承土地既已辦竣土地繼承登記，自應受理；其自用住宅用地面積如何計算請參照本部 74 年 4 月 8 日臺財稅第 14031 號……函釋辦理。說明：二、本案○○○繼承土地、房屋，土地部分既已辦竣繼承登記，其申報土地移轉現值自應受理，至其自用住宅用地面積，如符合自用住宅用地要件者，得參照上揭部函規定，以○○○得繼承房屋之應繼分面積比例計算。且繼承係因被繼承人死亡而開始，為民法第 1147 條所明定，本案房屋之納稅義務人雖因未辦竣繼承登記仍為○○○名義，實際上應為各繼承人所有，故僅得就○○○應得繼承房屋比例計算。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於 67 年 6 月 7 日購買系爭土地，該地上房屋係因繼承而取得，該屋由先父與家母○○○○、胞兄○○○及訴願人居住設籍，並無出租或供營業之用，自應符合自用住宅之條件。
- (二) 原處分機關援引財政部 82 年 5 月 3 日臺財稅第 820756959 號函釋為本案處分之依據，惟該函係繼承人繼承被繼承人之建物及土地，其以應繼分之比例計算土地增值稅自屬適法。然本案之土地係訴願人所購置，建物則係先父所購置，且建物及土地均未出租或供營業之用，應全部適用土地稅法第 9 條自用住宅用地之優惠稅率課徵土地增值稅。

三、卷查訴願人於 68 年 6 月 7 日因買賣取得本市大安區○○段○○小段○○地號土地，面積 377 平方公尺，其地上房屋為本市大安區○○街○○巷○○號，該房屋原為訴願人之父○○○所有，嗣○○○於 90 年 9 月 9 日死亡後，該房屋由繼承人○○○○、○○○、○○○、○○○及訴願人等 6 人所共同共有。訴願人所有之系爭土地復經臺灣臺北地方法院民事執行處進行抵押物拍賣程序，於 94 年 5 月 26 日由○○股份有限公司買受，並經臺灣臺北地方法院民事執行處以 94 年 6 月 8 日北院錦 92 執午字第 11953 號函通知原

處

分機關大安分處核算土地增值稅。經該分處按一般用地稅率核算土地增值稅計 15,759,346 元，並以 94 年 6 月 14 日北市稽大安丙字第 09460983201 號函通知訴願人系爭土地如

符

合自用住宅用地要件，請於文到 30 日內提出申請，訴願人旋於 94 年 7 月 7 日申請改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查得坐落系爭土地上之房屋為訴願人、○○○○、○○○、○○○、○○、○○○等 6 人所共同共有，遂按訴願人及其母親○○○○之應繼分比例核算該房屋所占系爭土地應有部分計有 125.66 平方公尺部分得適用自用住宅用地稅率，此有房屋稅主檔現值查詢畫面、系爭土地地政—土地所有權部查詢畫面、建物所有權狀、系爭房屋戶政連線戶籍資料查詢畫面、訴願人戶口名簿等影本附卷可稽。

- 四、按土地稅法第 9 條及同法施行細則第 4 條等規定，所稱自用住宅用地，係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，無出租或供營業用之住宅用地，且以該土地上之建築改良物係屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。再按地上房屋所有權屬房屋所坐落土地所有權人或其配偶、直系親屬與他人共有時，該土地適用自用住宅用地稅率之面積，應按土地所有權人或其配偶、直系親屬之房屋所有權持分比例計算，此為財政部 74 年 4 月 8 日臺財稅第 14031 號、82 年 5 月 3 日臺財稅第 820756959 號

函

釋意旨所明示。經查本件坐落系爭土地上之房屋為訴願人及其母親○○○○、○○○、○○○、○○、○○○等 6 人所共同共有，依上開規定及財政部函釋意旨，本件系爭土地上之房屋所有權屬土地所有權人即訴願人及其母親○○○○所有之部分，始有自用住宅用地稅率之適用，是原處分機關按訴願人及其母親○○○○之應繼分比例核算該房屋所占系爭土地應有部分計有 125.66 平方公尺部分得適用自用住宅用地稅率，自屬有據。至訴願人主張系爭房屋並無出租或供營業之用，自應符合自用住宅之條件及原處分機關援引財政部函釋為本案處分之依據有誤等節，乃係誤解法令，是訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關大安分處核准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積為 125.66 平方公尺，並更正系爭土地之土地增值稅額為 12,112,569 元之處分，及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，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 79 條第 1 項之規定，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 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 3 月 8 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 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)