

臺北市政府 95.06.21. 府訴字第 09577933900 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，不服原處分機關中正分處 95 年 2 月 16 日北市稽中正甲字第 09

560034400 號函所為處分，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 94 年 11 月 18 日立約出售其所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地（應有部分：一萬分之九〇九；面積：23.36 平方公尺，地上房屋：本市○○路○○段○○巷○○號○○樓及地下層），同年 11 月 21 日向原處分機關中正分處申報土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查得上開土地地上建物○○樓房屋部分，於立約出售前 1 年內有○○有限公司及○○有限公司營業登記資料，與土地稅法第 9 條及第 34 條規定不符，乃以 94 年 12 月 5 日北市稽中正增字第 09400595900 號函核定按一般用地稅率核課土地

增值稅。訴願人不服，於 95 年 1 月 11 日申請更正並退還溢繳之土地增值稅稅款，經該分處以 95 年 2 月 16 日北市稽中正甲字第 09560034400 號函復否准。訴願人不服，於 95 年 3 月 17 日

經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分視為原處分機關之處分，合先敘明。

二、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 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 33 條第 1 項規定：「土地增值稅之稅率，依下列規定：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二十。二、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在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。三、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

稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前 2 款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。」第 34 條第 1 項、第 2 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.....」 「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。」

三、本件訴願理由略以：

訴願人出租房屋予○○有限公司及○○有限公司皆至 93 年 11 月 30 日止，該 2 家公司因故

未搬離該址，訴願人並不知情，且該 2 家公司確於 93 年 12 月 1 日起已未在系爭地址營業，附上訴願人的水費及電費等收據以資證明，並檢附該 2 公司之扣繳憑單存根聯，請原處分機關重新查核。

四、卷查本案訴願人於 94 年 11 月 18 日立約出售系爭土地，同年 11 月 21 日向原處分機關中正分

處申報土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查得系爭土地地上建物○○樓房屋，於立約出售前 1 年內（即 93 年 11 月 18 日至 94 年 11 月 17 日）有

○○有限公司及○○有限公司營業登記資料，核與土地稅法第 34 條規定不符。復查系爭土地地上建物地下層並無獨立之門牌，無從設立戶籍，且該地下層房屋稅之課徵，係按非住家及非營業用稅率，是亦與土地稅法第 9 條規定不符，此有土地增值稅（土地現值）申報書、94 年 11 月 25 日列印之房屋稅稅號查詢營業稅資料、○○有限公司及○○有限公司所出具之切結書及臺北市房屋稅籍紀錄表附卷可稽。是原處分機關中正分處否准訴願人之申請，自屬有據。

五、至於訴願人主張其與○○有限公司及○○有限公司之房屋租賃契約皆僅至 93 年 11 月 30 日止，訴願人不知該 2 公司未搬離該址，且該家公司確於 93 年 12 月 1 日起已未在系爭地址營業云云。經查，土地稅法第 34 條第 2 項規定，土地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，本件訴願人係於 94 年 11 月 18 日立約出售系爭土地，則依訴願人之主張，系爭土地於出售前之 1 年內（93 年 11 月 18 日至 94 年

11 月 17 日）其上房屋確有出租之情事，不適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關中正分處所為處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、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

副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 林世華
委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 6 月 21 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)