

臺北市政府 95.08.24. 府訴字第 09584655000 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 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 95 年 5 月 16 日北市稽法甲字第 09560378900 號

復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

### 事 實

緣訴願人於 95 年 1 月 18 日訂約出售其所有本市內湖區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（移轉權利範圍分別為十萬分之五六二五及十萬分之五六二九，移轉土地面積分別為 76.76 平方公尺及 114.18 平方公尺，共計 190.94 平方公尺，地上房屋門牌為本市內湖區○○路○○段○○號及○○巷○○號）予案外人○○○、○○○及○○○，並同時向原處分機關內湖分處申報土地增值稅。經該分處查得訴願人移轉之土地應有部分與其所有建物分配之土地應有部分顯不相當，及非屬依法應附設之停車空間所屬之土地持分面積，乃核定關於系爭 2 筆土地面積 86.69 平方公尺部分准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅；其餘 104.25 平方公尺部分按一般用地稅率課徵土地增值稅，稅額共計新臺幣 5,183,117 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 5 月 16 日北市稽法甲字第 09560378900 號復查決定：「復查駁回

。」上開決定書於 95 年 5 月 23 日送達，訴願人仍表不服，於 95 年 6 月 15 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、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 33 條第 1 項規定：「土地增值稅之稅率，依左列規定。……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六十。」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。……」第 34 條之 1 第 1 項規定：「

土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

」

財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值

稅，應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為 1 人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。……」

84 年 4 月 21 日臺財稅第 841618629 號函釋：「有關○○○君所有經分別編列門牌並辦妥建

物所有權登記之地下層停車位併同主建物移轉，該地下層停車位如為主建物依法應附設之停車空間，其持分土地併同主建物基地移轉時，應准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋：「有關○○○君出售自用住宅用地之持分與其

所有房屋依層數比例分配之土地持分不相當，如何適用優惠稅率課徵土地增值稅一案，如經查明其土地持分係依地上房屋所有權人之協議辦理登記，且未有將地上房屋先行登記他人名義以取巧規避稅負者，應准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

二、本件訴願理由略以：

訴願人所有建物依土地登記規則第 83 條規定，於辦理建物登記後依地政機關所發給建物權狀上所登載之基地持分申辦按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。然原處分機關卻不予承認該經登記後之土地持分而另以他法計算，明顯逾越行政裁量權並違背登記絕對效力精神。本案訴願人提供土地與建商合建分屋，其依約應分得建物土地持分係雙方協議辦理登記，未將土地先行登記他人名義取巧規避稅負情形，應有財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋之適用。原處分機關明顯違反上開函釋所為之處分，請求更改原處分，以維稅政。

三、卷查本件訴願人所有本市內湖區○○路○○段○○號及○○巷○○號房屋，其坐落土地為本市內湖區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（訴願人所有權利範圍分別為十萬分之五六二五及十萬分之五六二九），是以，上開房屋所占土地面積應按其上各層房屋面積比例計算，始為正辦。再按首揭土地稅法第 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。若係土地所有權人出售其

自用住宅用地者，依同法第 34 條第 1 項規定，得按自用住宅用地之特別稅率，課徵該土地增值稅。又同法第 9 條規定，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，且無出租或供營業用之住宅用地。是於土地所有權移轉時得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，須限於土地所有權人出售其本人或配偶、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。復查訴願人為適用自用住宅用地稅率，已於 94 年 9 月 21 日將其戶籍遷入本市內湖區○○路○○段○○號（同路段○○巷○○號係供停車位使用之門牌）；嗣訴願人於 95 年 1 月 18 日訂約出售上開土地，並同時向原處分機關內湖分處申報土地增值稅，經該分處查得訴願人移轉之土地持分與其建物分配之土地持分顯不相當，乃依首揭財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋意旨，依訴願人申報移轉之建物所占土地實際比例計算自用住宅用地面積，此有 95 年 1 月 18 日土地增值稅（土地現值）申報書、土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書、訴願人戶口名簿、土地登記謄本及建物標示查詢畫面等影本附卷可稽。原處分機關核定系爭 2 筆土地面積 86.69 平方公尺部分准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅；其餘 104.25 平方公尺部分按一般用地稅率課徵土地增值稅，尚非無據。

四、惟查本案訴願人係於 95 年 1 月 18 日分別訂約出售其所有本市內湖區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（移轉權利範圍分別為十萬分之四九一三及十萬分之四九一七，移轉土地面積分別為 67.04 平方公尺及 99.74 平方公尺，共計 166.78 平方公尺，地上房屋門牌為本市內湖區○○路○○段○○號）予案外人○○○、○○○及出售其所有本市內湖區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（移轉權利範圍分別為十萬分之二七五及十萬分之七一二，移轉土地面積分別為 3.75 平方公尺及 14.44 平方公尺，共計 18.19 平方公尺，地上房屋門牌為本市內湖區○○路○○段○○巷○○號）予案外人○○○。其中有關本市內湖區○○路○○段○○號房屋部分，原處分機關僅以該房屋所占土地持分面積確實比其他相同樓層建物所占土地持分面積較大為由，即據以認定訴願人顯有取巧規避租稅之意圖，不適用首揭財政部 88 年 1 月 28 日臺財稅第 881028514 號函釋，而未查

明訴願人是否有該函釋所稱「顯有取巧規避租稅之意圖」，尚嫌率斷。另有關本市內湖區○○路○○段○○巷○○號房屋部分，並未與同路段○○號房屋併同出售，則原處分機關逕以本市內湖區○○路○○段○○巷○○號使用情形空置，且訴願人未提示行車執照為由，認定系爭房屋所占土地面積部分不符合自用住宅用地規定，亦有疑義。準此，原處分機關內湖分處核定系爭土地之土地增值稅及原處分機關復查決定駁回復查申請，即有未合。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，由原處分機關於決定書送達之次日起 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

副主任委員 王曼萍

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 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 8 月 24 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行