

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關萬華分處 96 年 5 月 14 日北市稽萬華甲字第 09630656300 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 96 年 4 月 2 日立約出售其所有本市萬華區○○段○○小段○○地號持分土地（權利範圍：二分之一；地上建物：本市萬華區○○路○○段○○之○○號○○樓及○○樓）予案外人○○○，並於同年月 10 日向原處分機關萬華分處申報系爭持分土地之土地增值稅（含土地現值），經該分處核定按一般用地稅率課徵土地增值稅計新臺幣（以下同）2,748,740 元，並經訴願人於 96 年 4 月 19 日繳納完竣。嗣訴願人於 96 年 5 月 4 日主張系爭土地地上房屋 2 樓部分為自用住宅，向原處分機關萬華分處申請系爭土地四分之一部分改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之地上房屋自 95 年 12 月 19 日起供○○小吃店作為營業使用，與土地稅法第 34 條規定不符，乃以 96 年 5 月 14 日北市稽萬華甲字第 09630656300 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 96 年 5 月 30 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，均應視為原處分機關之行政處分，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 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；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 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。……」

三、本件訴願理由略以：

系爭土地地上房屋 ○○樓部分為訴願人之自用住宅，訴願人之戶籍設於此，無出租或供營業使用，歷年來原處分機關亦皆按自用住宅用地稅率課徵地價稅。原出租 ○○樓予 ○○小吃店營業，不包括 ○○樓，原處分機關萬華分處最近至系爭 ○○樓房屋現場勘查，為房屋之買受人於買受後增設 ○○、○○樓樓梯，合併為營業使用，並非出售時之情況，請退還溢繳之土地增值稅。

四、卷查訴願人於 96 年 4 月 2 日立約出售其所有本市萬華區 ○○段 ○○小段 ○○地號持分土地（權利範圍：二分之一；地上建物：本市萬華區 ○○路 ○○段 ○○之 ○○號 ○○樓及 ○○樓）予案外人 ○○○，並於同年 10 日向原處分機關萬華分處申報系爭持分土地之土地增值稅（含土地現值），經該分處核定按一般用地稅率課徵土地增值稅計 2,748,740 元，並經訴願人於 96 年 4 月 19 日繳納完竣。此有土地所有權買賣契約書、土地增值稅（土地現值）申報書及繳款書查詢清單等影本附卷可稽。復查訴願人嗣於 96 年 5 月 4 日主張系爭土地地上房屋之 ○○樓為自用住宅，向原處分機關萬華分處申請系爭土地四分之一部分改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之地上房屋自 95 年 12 月 19 日起供 ○○小吃店作為營業使用，與土地稅法第 34 條規定不符，此亦有運用房屋稅稅號查詢營業稅資料查詢畫面及 96 年 5 月 10 日現場採證照片 17 幀等影本附卷可稽。再查原處分機關萬華分處於訴願人提起訴願後，曾函詢財政部臺北市國稅局萬華稽徵所有關 ○○小吃店自 95 年 12 月 19 日至 96 年 4 月 2 日止於系爭房屋 ○○樓

部分營業情形，經該所以 96 年 6 月 11 日財北國稅萬華營業字第 096000 9046 號函復原處分機關萬華分處略以，○○小吃店於 95 年 12 月 19 日設立登記，迄今仍營業中，該稽徵所於 95 年 12 月 20 日至現場勘查時，營業範圍為本市萬華區○○路○○段○○之○○號○○樓及○○樓。此亦有財政部臺北市國稅局萬華稽徵所前揭函及房屋租賃契約書等影本在卷可憑。是系爭土地地上房屋 2 樓部分有供營業使用之情事洵堪認定，原處分機關萬華分處審認系爭土地仍應全部按一般用地稅率課徵土地增值稅，而否准訴願人退稅之申請，自屬有據。

五、至於訴願主張其原僅出租系爭土地地上房屋○○樓部分供○○小吃店營業使用，○○樓部分為其自用住宅，其亦設籍於此，且歷年來原處分機關亦皆按自用住宅用地稅率課徵地價稅。而原處分機關萬華分處於 96 年 5 月 10 日勘查時○○樓房屋雖供營業使用，然此係房屋買受人於買受後始作營業使用，並非出售時之情況等節。經查，土地在出售前係按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，得認為係自用住宅用地之事證，惟「按自用住宅用地稅率課徵地價稅」並非唯一認定要件，本案系爭土地地上房屋○○樓部分自 95 年 12 月 19 日供○○小吃店作營業使用，既經原處分機關查明，業如前述，且訴願人亦未提出具體事證以實其說，是訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關萬華分處所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，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 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 程明修
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 8 月 23 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）