

臺北市政府 99.03.19. 府訴字第 09970031700 號訴願決定書

訴 願 人 巫○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關民國 98 年 11 月 27 日北市稽大同字第 09831103500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）98 年 6 月 30 日立約出售本市大同區迪化段○小段○○○○地號等 2 筆持分土地（權利範圍均為 305/1000，下稱系爭土地；其地上 3 層房屋門牌號碼均為本市大同區延平北路○段○○號，下稱系爭房屋），並於 98 年 7 月 1 日向原處分機關大同分處申報系爭土地之移轉現值及土地增值稅，經該分處核定按一般用地稅率課徵土地增值稅在案。嗣訴願人於 98 年 7 月 13 日向該分處申請系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處以 98 年 7 月 24 日北市稽大同甲字第 09830643500 號函核定系爭土地面積中 13.42 平方公尺部分，按自用住宅用地稅率核課，其土地漲價總額為新臺幣（下同）141 萬 2,567 元；其餘面積 26.84 平方公尺部分，仍按一般用地稅率核課，其土地漲價總額為 282 萬 5,135 元；系爭土地應納之土地增值稅額合計 67 萬,969 元。旋訴願人於 98 年 9 月 28 日向該分處申請退還溢繳之土地增值稅，經該分處以 98 年 10 月 9 日北市稽大同甲字第 09830944300 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 98 年 11 月 16 日第 1 次向本府提起訴願，經原處分機關重新審查後，以其所屬分處係內部單位，倘欲對外作成行政處分，應以原處分機關名義為之，乃以 98 年 11 月 27 日北市稽大同字第 09831103500 號函撤銷上開大同分處 98 年 10 月 9 日北市稽大同甲字第 09830944300 號函並否准所請。該函於 98 年 12 月 1 日送達，嗣本府以原處分已不存在為由，以 99 年 1 月 15 日府訴字第 09970002100 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間，訴願人對上開 98 年 11 月 27 日北市稽大同字第 09831103500 號函仍表不服，於 98 年 12 月 25 日第 2 次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

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 28 條前段規定：「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三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，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；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。第一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一年以上者不在此限。土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。」

財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅字第 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。……四、毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬 1 人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」

- 二、本件訴願理由略以：系爭建物為臺北市第 1 座有手扶梯的○○百貨公司，百貨公司關閉後，市府才將大樓定為古蹟保存，顯然限制了建物的其他用途，所以本建物原來就是有共同的樓梯，專供顧客使用，所有貨物的進出，完全由後面南京西路的巷道出入，樓梯是共用的。
- 三、查訴願人於 98 年 6 月 30 日立約出售系爭土地，並於 98 年 7 月 1 日向原處分機關大同分處申報移轉所有系爭土地及其地上房屋予案外人江○○

，經該分處按一般用地稅率核課土地增值稅。嗣訴願人於 98 年 7 月 13 日向該分處申請系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經該分處查得訴願人配偶陳○○於 98 年 6 月 29 日將戶籍遷入系爭房屋，且系爭房屋於出售前 1 年無出租或供營業使用，惟因該分處於 98 年 7 月 20 日派員至現場勘查，發現系爭房屋無法由 1 樓直接通往其 2 樓及 3 樓，該 2 樓及 3 樓房屋係與後棟門牌號碼為本市南京西路○○○巷○之○號○樓及○樓房屋（均非屬訴願人或其配偶、直系親屬所有）打通共同使用，該 2 樓及 3 樓房屋係使用上開後棟房屋之樓梯進出，該分處遂審認系爭 1 樓房屋與其 2 樓及 3 樓房屋無法合併使用，乃依財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅字第 34248 號函釋意旨，以 98 年 7 月 24 日北市稽大同甲字第 09830643500 號函核定系爭土地面積中，該 1 樓房屋應分配之土地面積 13.42 平方公尺部分，准按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，其餘土地面積 26.84 平方公尺部分，仍按一般用地稅率核課土地增值稅，系爭土地應納之土地增值稅共計為 67 萬 969 元。有土地、建物所有權狀、土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅處理意見表、建物門牌綜合資訊、房屋稅主檔查詢、戶政連線戶籍資料、戶口名簿、地籍圖及現場勘查照片等影本附卷可稽。訴願人於 98 年 9 月 28 日向該分處申請退還溢繳之土地增值稅，原處分機關以 98 年 11 月 27 日北市稽大同字第 09831103500 號函復訴願人否准所請，自屬有據。

- 四、至訴願人主張系爭建物，經市府定為古蹟保存，限制建物的其他用途，該建物原來就是有共同的樓梯，專供顧客使用，所有貨物的進出，完全由後面南京西路的巷道出入等語，查系爭房屋雖經臺北市政府以 94 年 7 月 25 日府文化二字第 09406165900 號公告為臺北市歷史建築，惟並未限制其用途。訴願主張，應有誤會。復查原處分機關大同分處於 98 年 7 月 20 日派員至現場勘查，發現系爭房屋無法由 1 樓直接通往其 2 樓及 3 樓，該 2 樓及 3 樓房屋係與後棟門牌號碼為本市南京西路○○○巷○之○號○樓及○樓房屋（均非屬訴願人或其配偶、直系親屬所有）打通共同使用，該 2 樓及 3 樓房屋係使用上開後棟房屋之樓梯進出，原處分機關遂審認系爭 1 樓房屋與其 2 樓及 3 樓房屋無法合併使用，核與上開財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅字第 34248 號函釋意旨不符，自無法合併 1 樓房屋適用自用住宅用地稅率計課土地增值稅。從而，原處分機關否准訴願人退還土地增值稅之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 3 月 19 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍請假

主任秘書 陳韻琴代行

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）