

臺北市政府 108.08.26. 府訴一字第 10861031742 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，不服原處分機關民國 108 年 4 月 23 日北市稽法甲字第 1083000782 號

復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人原所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 223 平方公尺，權利範圍：1/8，持分面積 27.88 平方公尺；下稱系爭土地；其所有地上建物門牌為本市大安區○○路○○段○○巷○○號，權利範圍：1/2，下稱系爭房屋），於民國（下同）108 年 1 月 12 日立約出售予○○○即訴願代理人，嗣於 108 年 1 月 16 日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報土地移轉現值，並申請依土地稅法第 34 條第 1 項規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經原處分機關審認系爭土地於出售前 1 年內有供營業使用情事，不符土地稅法第 34 條規定，爰以 108 年 1 月 24 日北市稽大安增字第 1088700395 號函核定按一般用地稅率課徵

土地增值稅，計新臺幣 92 萬 7,522 元，並經訴願人完納在案。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 108 年 4 月 23 日北市稽法甲字第 1083000782 號復查決定：「復查駁回。」該復查決

定書於 108 年 4 月 25 日送達，訴願人不服，由訴願代理人於 108 年 5 月 15 日在本府法務局網站聲

明訴願，5 月 16 日補具訴願書、5 月 23 日補正訴願程式、6 月 11 日補充訴願理由，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 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三

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.....。

」「前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。」

財政部賦稅署 71 年 1 月 15 日台稅三發第 052 號函釋：「自用住宅用地依土地稅法第 9 條
規

定，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。土地所有權人出售其自用住宅用地，依同法第 34 條第 2 項規定，自用住宅用地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用按 10% 課徵土地增值稅。至於曾供營業使用，究係出租營業或自己營業使用，以及承租人是否履行租賃契約，均非稅法所問。要以在出售前 1 年內，無曾供營業使用之事實為認定依據。承租人違約逾期不遷繼續營業，雖因而涉訟，但並不能否定該地有供營業使用之事實，自不得以之排除稅法之適用。」

財政部 80 年 7 月 16 日台財稅第 800709156 號函釋：「主旨：土地稅法第 34 條第 2 項所
稱『

出售前 1 年內』之期間計算，以出售日之前 1 日起往前推算 1 年.....。」

105 年 10 月 26 日台財稅字第 10504038380 號令釋：「本部及各權責機關在 105 年 9 月 13
日以

前發布之土地稅釋示函令，凡未編入 105 年版『土地稅法令彙編』者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 106 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用.....。
」

二、本件訴願及補充理由略以：原處分機關未考量系爭房屋被非法占作營業使用，片面適用現行法律規定，有欠公允，不符實質課稅之公平原則。財政部賦稅署 71 年 1 月 15 日台稅三發第 052 號函釋意旨，與此時之時空背景不同，原處分機關應提出近半年內符合公平原則之函釋取代之。請撤銷原處分。

三、查訴願人於 108 年 1 月 12 日立約出售系爭土地，並於 108 年 1 月 16 日向大安分處申報移轉現

值，經原處分機關查認系爭土地於 107 年 10 月 17 日仍有供他人營業使用情事。有土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權買賣移轉契約書、運用房屋稅號查詢營業稅檔查詢頁面、107 年營業稅申報年檔查詢頁面等影本附卷可稽。原處分機關審認系爭土地於 108 年 1 月 12 日出售前 1 年內（107 年 1 月 12 日至 108 年 1 月 11 日），有供營業使用之情事，

不符合土地稅法第 34 條第 1 項規定，應按一般用地稅率課徵土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋被非法占作營業使用，適用現行法律規定，有欠公允，且財政部

賦稅署 71 年 1 月 15 日台稅三發第 052 號函釋意旨與此時之時空背景不同等語。按自用住宅

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；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；土地所有權人出售其自用住宅用地者，於出售前 1 年內，未曾供營業使用或出租者，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；所稱出售前 1 年內之期間計算，以出售日之前 1 日起往前推算 1 年；又曾供營業使用者，係出租營業、自己營業使用或承租人違約逾期不遷繼續營業，該地均認定有供營業使用之事實；為土地稅法第 9 條、第 28 條前段、第 34 條第 1 項、第 2 項

所明定及財政部賦稅署 71 年 1 月 15 日台稅三發第 052 號、財政部 80 年 7 月 16 日台財稅第 800

709156 號函釋意旨可參。查訴願人出租系爭房屋與案外人○○有限公司公館門市部負責人○○○，租賃期間自 103 年 12 月 5 日起至 106 年 12 月 4 日。惟該門市迄至 107 年 10 月 17 日

止仍於系爭房屋設立營業登記，並申報 107 年 10 月營業稅。嗣訴願人於 108 年 1 月 12 日立

約出售系爭土地予訴願代理人。是原處分機關審認系爭土地於 108 年 1 月 12 日出售前 1 年

內（107 年 1 月 12 日至 108 年 1 月 11 日），有供營業使用情事，不符土地稅法第 34 條第 1 項

規定，乃核定系爭土地按一般用地稅率課徵土地增值稅，並無違誤。另按財政部 105 年 10 月 26 日台財稅字第 10504038380 號令釋意旨，該部及各權責機關在 105 年 9 月 13 日以前

發布之土地稅釋示函令，凡未編入 105 年版土地稅法令彙編者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 106 年 1 月 1 日起，非經該部重行核定，一律不再援引適用。經查財政部賦稅署 71 年 1 月 15 日台稅三發第 052 號函釋已編入 105 年版土地稅法令彙編，故仍得繼續援

用。該函釋意旨業已闡明承租人違約逾期不遷仍繼續營業，該地確有供營業使用之事實。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 8 月 26 日
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）