

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 108-103）

府法訴字第 1070411742 號

訴 願 人：○○○

訴願人因土地增值稅事件，不服本縣地方稅務局（下稱原處分機關）107 年 10 月 15 日彰稅法字第 1070016289 號復查決定書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人出售所有本縣○○鎮○○段 2025 地號土地（宗地面積為 1,359 平方公尺，權利範圍為全部，下稱系爭土地），於 107 年 7 月 4 日以其地上有本縣○○鎮○○里○○巷○○號之房屋（下稱系爭房屋），申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，經原處分機關審認系爭土地面積顯著大於房屋面積，並於 107 年 7 月 9 日派員現場勘查，勘查結果系爭土地上有 1 未辦保存登記之系爭房屋，入內通道及土地周圍佈滿雜草，出入不易，房屋荒廢，部分屋頂破損，外觀上不具備基本生活功能設施，非供人日常住居生活作息之使用，因不符土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地要件，應按一般稅率核課，遂核定課徵系爭土地之土地增值稅額計新臺幣（下同）195 萬 5,493 元，嗣訴願人於 107 年 7 月 23 日主張仍居住使用系爭房屋，經原處分機關函詢台灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）及台灣電力股份有限公司（下稱台電公司），系爭房屋之水、電資料，仍無法佐證訴願人有居住使用之事實，原處分機關乃以 107 年 8 月 2 日彰稅土字第 1076163245 號函復訴願人仍維持原核定。訴願人不服，申請復查，原處分機關以 107 年 10 月 15 日彰稅法字第 1070016289 號復查決定：「復查駁回」，訴願人猶不服，遂提起本件訴願。

一、訴願意旨略謂：

（一）本人在系爭土地有設籍、無出租、無營業，按土地稅法第 9 條規定，應可認定為自用住宅用地，該自用住宅用地之認定

並不以是否有人居住為構成要件，該房屋乃係本人日常生活住居作息之使用，符合司法院釋字第 460 號解釋理由書之定義，貴局對本案之認事用法顯有違誤。

- (二)系爭土地為非都市土地，宗地面積 1,359 平方公尺，按土地稅法第 34 條規定，土地面積 7 公畝部分其土地增值稅就該部分之土地漲價稅額按 10% 課徵，超過部分之土地按法令規定課徵，故本訴願請求 7 公畝部分之土地增值稅按自用住宅用地之優惠稅率課徵。
- (三)貴局於 107 年 7 月 9 日派員實地勘查系爭土地現況，謂「房屋內通道及周圍皆佈滿雜草，且屋頂破損，不堪居住使用」云云。此勘查人員及貴局針對本案之主觀認定與事實不符，檢附照片證據如附件，說明如下：屋簷雖有破損，但屋頂卻完整無缺，屋簷與屋頂是建物上不同的部分，有不同的功能，屋簷破損無損居住之功能，屋頂仍可供遮風避雨，屋內家具齊備，堪供住居使用。本人乃常回家除草、整理果園，可供日常生活作息之用，有台水公司 103 年 10 月、12 月用水資料可查，證明該土地及房屋乃具備基本生活功能設施，可供人日常生活住居使用，符合司法院釋字第 460 號解釋理由書之「住宅」定義等語。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一)本案因土地面積顯著大於房屋面積，經本局依自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 11 點規定於 107 年 7 月 9 日派員實地勘查系爭土地之現況，經查系爭房屋入內通道及周圍皆佈滿雜草，且屋頂部分破損，無法供人日常住居生活作息使用，本局遂按一般稅率核課土地增值稅。嗣訴願人於 107 年 7 月 23 日主張仍在系爭房屋居住使用；為審慎計，復函詢台水公司及台電公司系爭房屋 103 年至 107 年之水、電資料，系爭房屋僅 103 年 10 月及 12 月查有用水資料，用水度數分別為 3 度及 1 度，並於 106 年 7 月 6 日停用，用電資料經該公司電腦系統紀錄檔查無用電資料，據水、電資料仍無法佐證系爭房屋有居住使用之事實。準此，本案核與土地稅法第 9 條規定不符，自無按自用住宅用地稅率計課土地增值稅之適用，按一般稅率課徵土地增值稅於法洵無不合。此有航照圖、現場勘查紀錄表、台水及台電公司函復等資料附

案可稽。

- (二)至訴願人主張系爭土地有設立戶籍、無出租、無營業，應可認定為自用住宅用地，且自用住宅用地之認定非以有人居住為要件，屋簷雖有破損，但屋頂卻完整無缺，仍可遮風避雨。然系爭土地及房屋荒廢，外觀上不具備基本生活功能設施，非供人日常住居生活作息之用，核與前揭司法院釋字第460號解釋理由書「住宅」之定義「係指供人日常住居生活作息之用，固定於土地上之建築物」未合，此有現場勘查照片可稽，且系爭房屋自104年起即無任何使用水、電之情形，更難謂系爭房屋係供日常住居生活作息使用，雖訴願人於該地辦竣戶籍登記且無出租或供營業使用，仍與土地稅法第9條規定不符，尚無按土地稅法第34條規定依自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅之適用，訴願人顯有誤解法令等語。

#### 理由

- 一、按「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。」、「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，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。」、「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10%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。」土地稅法第9條、第33條第1項、第34條第1項分別定有明文。
- 二、次按司法院釋字第460號解釋理由書：「土地稅法…又同法第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。』雖未就『住宅』之定義有所界定，然法規之適用除須依法條之明文外，尚應受事物本質之內在限制。而依一般觀念，所謂住宅，係指供人日常住居生活作息之用，固定於土地上之建築物；外觀上具備基本生活功能設施，屬於居住者支配管理之空間，具有高度的私密性。…」。

三、再按最高行政法院 99 年判字第 104 號判決意旨：「…關於自用住宅用地之認定，自須土地上建有可供居住之房屋，且符合土地稅法第 9 條所規定之要件。反之，倘土地上未有適合居住之地上物，不可能達到遮風避雨之居住目的時，該土地即非屬提供居住使用，縱有戶籍登記，亦不該當土地供自用住宅使用之意義。…」、最高行政法院 99 年判字第 272 號判決意旨：「…適用自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅，除須具備土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且於出售前 1 年內無出租或供營業用之要件外，尚須該土地之地上物係供人日常住居生活作息使用之住宅用途，始屬之。…」。

四、卷查訴願人就系爭土地向原處分機關申報移轉及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經原處分機關 107 年 7 月 9 日派員至現場勘查後，認系爭土地上有系爭房屋未辦保存登記，因系爭房屋入內通道及土地周圍佈滿雜草，出入不易，房屋荒廢，部分屋頂破損，外觀上不具備基本生活功能設施，非供人日常住居生活作息之使用，不符合自用住宅用地之要件，此有原處分機關會勘照片、航照圖附卷可稽。雖訴願人主張仍在系爭房屋居住使用及符合住宅之定義云云，惟經原處分機關函詢台水公司及台電公司系爭房屋 103 年至 107 年之水、電資料，系爭房屋僅 103 年 10 月及 12 月查有用水資料，用水度數分別為 3 度及 1 度，且於 104 年起即無任何使用水、電資料，並於 106 年 7 月 6 日停止使用水，用電資料經台電公司電腦系統紀錄檔查無用電資料，準此，系爭房屋並無居住使用之事實，核與自用住宅用地之要件不符，故原處分機關按一般用地稅率課徵土地增值稅 195 萬 5,493 元，揆諸前揭規定、司法院大法官解釋及最高行政法

院判決意旨，並無不合，應予維持，復查決定遞予維持，並無違誤。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	洪榮章（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	蕭文生
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	常照倫
	委員	李玲瑩
	委員	葉玲秀
	委員	陳坤榮
	委員	許宜嫻
	委員	楊瑞美
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅

中 華 民 國 1 0 8 年 2 月 1 9 日

縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）