

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因課徵土地增值稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣訴願人因重購本市○○段○○小段○○、○○地號土地，於八十一年十一月二十七日向原處分機關內湖分處申請依土地稅法第三十五條規定退還其出售本市○○段○○小段○○地號土地所繳納之土地增值稅，並經該分處核准退還土地增值稅計新臺幣二七一、一二〇元在案，嗣因內湖分處於辦理重購土地退還增值稅案件清查時，查得系爭重購土地地上建物（○○街○○號○○樓）業經訴願人於八十一年十二月十一日與承租人○○○（更名○○○）簽訂二年期（自八十一年十二月十一日至八十三年十二月三十一日止）租賃契約書，乃依土地稅法第三十七條規定發單追繳原退還稅款，訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十六年十一月十四日北市稽法乙字第一六七四七四號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十六年十一月二十八日送達，訴願人仍表不服，於八十六年十二月十六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第九條規定：「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。」第三十五條第一項第一款規定：「土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於左列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分，仍作自用住宅用地者。」第三十七條規定：「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人自八十年初起就於臺北市大直○○路○○號從事豆花買賣，於八十年底雇用工

讀生○○○幫忙晚上賣豆花，八十一年十二月初，○○○告知訴願人，其母親○○○和父親離婚約有近年，係靠幫人清潔打掃為生，並無固定收入，現住地方房東要收回，沒地方可住，可否請訴願人幫助她母親，讓出一間房間租給她母親。○○○於八十二年十二月十日簽好租約後言明次日要來居住，結果隔日打電話來告知訴願人謂她不租了，因她大哥叫她到他那裏去住；訴願人○○街○○號○○樓住家，就一直是訴願人全家居住至今，並無出租予○○○居住事實。

- (二) 訴願人於八十六年九月收到原處分機關內湖分處發單追繳原退回自用住宅重購土地增值稅款，經查詢才知○○○持當初訴願人和其所簽租賃合約書到戶政事務所辦理遷入○○街○○號○○樓，訴願人找○○○詢問，其答稱因無處可借寄，借寄一下有什麼關係，訴願人告知追繳稅款乙情，○○○只說很抱歉，並立即將戶籍遷到其大哥處。
- (三) 訴願人只與○○○簽訂租賃合約，並無租予○○○居住之事實，曾請里長出具證明，亦有附上八十一年至八十五年電費證明，也有○○○說明書；土地稅法第九條所謂「出租」，應有出租之事實，只簽訂租約，結果該租約並未履行，且有人證及物證證明確未履行租約之事實，請撤銷追繳原退稅款。

三、卷查本件訴願人因重購本市○○段○○小段○○、○○地號土地，於八十一年十一月二十七日原處分機關內湖分處申請依土地稅法規定退還其出售本市○○段○○小段○○地號土地所繳納之土地增值稅，嗣因內湖分處於辦理重購土地退還增值稅案件清查時，查得系爭重購土地地上建物（○○街○○號○○樓）業經訴願人於八十一年十二月十一日與承租人○○○（更名○○○）簽訂二年期（自八十一年十二月十一日至八十三年十二月三十一日止）租賃契約書，乃依土地稅法第三十七條規定發單追繳原退還稅款，揆諸前揭規定，尚屬有據。

四、惟訴願人辯稱系爭建物一直係訴願人全家居住至今，且無出租予○君居住之事實；並對簽訂租約乙情提出說明，及有○○○八十六年九月十二日敘明並無履行契約之證明書、八十六年十月一日切結無租賃行為之切結書及○○里里長○○○八十六年十月六日敘明並無租賃行為之證明書等以資佐證。姑不論訴願人所稱是否屬實，原處分機關仍應為必要之查證，以確認其是否與事實相符，而免冤抑。然本案原處分機關仍憑租賃契約書而認定事實，置訴願人之說明及舉證而不查；又原處分機關雖以「訴願人訴稱於收到本處內湖分處發單補徵土地增值稅時始知○君遷入戶籍，惟與卷附○君八十六年十月一日切結書所載：『……我二哥說戶口已寄滿了，也因為○先生慈悲的心，讓我有一個戶口可寄……』訴願人事前已知○君遷入戶籍之說詞不符」，及「本案若如訴願人所稱，○君自始即居住於其大哥處，自可將戶籍遷入其大哥處所，何需於八十三年四月二十三日將戶籍遷入訴願人房屋，而遲至八十六年九月十一日始遷入其大哥處所」為由而認訴願人所稱皆非可採，惟以此「推斷」方式認定事實，參諸訴願人之說明及舉證，尚嫌率

斷，難謂已盡調查之能事。是本案事實如何既仍有疑義，爰將原處分撤銷，由原處分機關究明後另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 四 月 三 十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行