

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請退還土地增值稅事件，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

緣訴願人於八十五年七月二日向○○○、○○買受本市松山區○○段○○地號土地及其地上建物本市○○○路○○號○○樓及○○號○○樓，同年八月二日完成所有權移轉登記並交屋，復於八十六年四月二十三日出售其所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌：○○○路○○段○○巷○○號○○樓），並於八十六年七月十五日依土地稅法第三十五條規定向原處處分機關中北分處申請退還其出售上開土地已繳納之土地增值稅計新臺幣（以下同）一、〇三七、三八一元，經該分處以系爭重購土地之地上建物自完成登記日（八十五年八月二日）後供「○○有限公司」（以下簡稱○○公司）營業使用，核與土地稅法第三十五條規定不符為由，乃以八十六年十月二日北市稽中北（乙）字第二〇二九六號函否准在案，訴願人不服，申請復查。經原處分機關以八十七年一月十二日北市稽法乙字第八六一七二〇一九〇〇號復查決定：「復查駁回」，上開決定書於八十七年一月十六日送達，訴願人仍表不服，於八十七年一月二十日向本府提起訴願，一月二十三日補充訴願證明文件，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...後，自完成移轉登記...之日起，二年內重購土地合於左列規定之一者，其新購土地地價超過原出售土地地價...，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之土地增值稅額內，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...仍作自用住宅用地者。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）本人於八十五年向○○○購買本市松山區○○段○○地號土地乙筆，購買時即有○○○所設立之○○公司於上開門牌○○號○○樓營業，本件不動產係經信義房屋仲介成

立，合約內即已載明該公司需於交屋前搬遷點交完畢，惟本人不知其公司之營業登記尚未辦理完成，直至向中北分處申請重購退稅始知，嗣向該公司查證，該公司業於八十五年七月即向○○○○承租臺北市○○○路○○段○○號○○樓之○○房地，租期自八十五年八月一日起至八十六年七月三十一日止，並於交屋前將本人所承買之標的騰空點交完畢。

(二) 財政部六十九年臺財稅第三一三一六號函釋：「取得土地所有權後自始即供自用住宅之用，……則不論該土地於取得所有權前，是否供營業使用或出租……」，本人自點交取得所有權後即未曾供出租或營業，自符合其規定。

三、卷查訴願人購買系爭土地及其地上建物本市○○○路○○號○○樓及○○號○○樓，經原處分機關中北分處查明系爭建物(○○號○○樓)於八十五年八月二日至九月十日有○○公司設籍在案，乃認系爭土地非屬土地稅法第九條所稱之自用住宅用地，據以否准訴願人退還土地增值稅之申請，尚非無據。

四、惟按土地稅法第三十五條第一項第一款及第二項規定得向主管稽徵機關申請重購退還土地增值稅之要件：土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售其所有之其他土地；所購買之都市土地必須未超過三公畝，且仍作自用住宅用地使用；其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後仍有餘額者。查本案原處分機關係以訴願人買入之土地未作自用住宅用地使用，即有供營業使用情事為由否准訴願人退還土地增值稅之申請，職是，本案之主要待證事實為系爭土地自八十五年八月二日訴願人取得所有權時起是否有供營業使用情事？

五、揆諸○○公司負責人○○○為系爭房屋之原所有權人，與本市○○○路○○段○○號○○樓之○○屋主○○○就該屋訂有租賃契約(租期自八十五年八月一日至八十六年七月三十一日止)，又本府建設局八十五年八月二十七日建一字第八五三二五二四三號函准○○公司申請所在地遷址、訴願人檢送之北市建商字第○○一九七六一七號執照暨公司變更登記事項卡均載明公司所在地為本市○○○路○○段○○號○○樓之○○。則原處分機關僅以○○公司於八十五年九月十日(收文日)始向原處分機關申請變更登記公司所在地為本市○○○路○○段○○號○○樓之○○，而就系爭建物實際上有無供他人營業之待證事實，始終未詳予查明(譬如○○公司實際上究於何時遷出舊址、何時遷入新址等)，僅以八十五年八月二日訴願人取得所有權時起，有○○公司於該址設籍，即認定系爭房地供○○公司營業使用，而忽置上開有利訴願人之事證，尚欠妥適，爰將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

六、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 五 月 二 十 一 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行