

臺北市政府 87.09.17. 府訴字第八七〇二六四六一〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

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

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人前於八十六年五月十四日購入本市內湖區○○段○○小段○○地號土地乙筆，並於八十六年七月四日出售所有本市北投區○○段○○小段○○地號土地，且以一般用地稅率繳納土地增值稅在案。嗣訴願人於八十六年十一月二十日向原處分機關北投分處申請退還其已繳納之土地增值稅，案經該分處查得訴願人出售土地之地上建物（門牌號碼：本市○○街○○巷○○弄○○號○○樓）有他人○○○於八十五年八月九日以房屋租賃契約遷入設籍，核與自用住宅用地規定不符，乃以八十六年十二月十二日北市稽北投乙字第二二九六六號函復否准。訴願人不服，申請復查，案經原處分機關以八十七年二月二十七日北市稽法乙字第八七一〇四八〇六〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於八十七年三月六日送達，訴願人仍不服，於八十七年三月二十六日向本府提起訴願，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，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....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。....前項規定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，始行出售土地.....者，準用之。第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」
- 二、本件訴願理由略謂：北投分處所查得已設籍之○○○，實際即為向訴願人承購該房地之買主，原因是○君於八十五年六月時擬向訴願人承購該房地，因一時籌措價金不足，雙方乃言明與訴願人之配偶暫訂租賃契約，主要為供其與家人辦理設籍用。雙方於八十五

年六月十五日簽訂「房屋無償借用協議書」，約定○君一年內籌足價金向訴願人承購該房地，屆時每月支付之月金則轉為房地買賣之訂金，若屆時買賣不成，該租賃契約始為正式生效。嗣後○君確已依約於八十六年七月四日向訴願人承購該房地，其原支付訴願人配偶之月金，依約已轉為購買該房地之訂金，該租賃契約已自始無效。

三、卷查訴願人之配偶○○○將系爭房屋出租予○○○，租賃期間為八十五年六月十六日至八十六年六月十五日，有雙方於八十五年六月四日簽訂之房屋租賃契約書在卷可稽。又○君與其子女等三人業於八十五年八月九日依上開房屋租賃契約書申辦遷入設籍在案。是以，原處分機關以系爭房屋於出售（八十六年七月四日）前一年有出租之事實，認訴願人請求退稅不符前揭土地稅法第三十五條規定，自非無據。

四、復查訴願人提出本件訴願時，提示其與○君於八十五年六月十五日簽訂之房屋無償借用協議書，證明其與○君間實無租賃關係乙節，按契約當事人為隱藏真正法律關係，有於真正契約外另簽訂書面。而另簽訂之書面，通常或與真正契約同時製作，或於真正契約訂定後製作，俾以確定雙方之真正關係。本件○君用以設籍之租賃契約之簽訂日期為八十五年六月四日，而所謂房屋無償借用協議書之簽訂日期為八十五年六月十五日，若訴願人與○君間無租賃事實，則何以租賃契約簽訂在前？本府訴願審議委員會乃於八十七年九月三日派員以電話請訴願人澄清上開疑義，惟訴願人未能釋明，僅辯稱二紙契約均為真正，而要求本府訴願審議委員會向○君查詢。然○君於同日來電要以，其與訴願人之關係應以簽訂在前之租賃契約為準。是以，訴願人執此為辯，核不足採。從而，原處分機關所為之處分，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，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 九 月 十 七 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財

政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）