

訴願人 〇〇〇

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五月二十八日向〇〇〇買受本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地及其地上建物本市〇〇街〇〇巷〇〇號，復於八十七年一月十四日出售其所有本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物門牌：本市〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓），並於八十七年三月九日依土地稅法第三十五條規定向原處分機關信義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、〇一〇、五〇三元，經該分處以系爭出售土地之上建物於八十六年房屋稅籍普查時設有〇〇會計事務所，供執行業務使用，核與土地稅法第三十五條規定不符為由，乃以八十七年四月九日北市稽信義（乙）字第八七〇〇五一四三〇〇號函否准所請。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以八十七年七月十三日北市稽法乙字第八七一二九八三一〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於七月二十一日送達，訴願人仍表不服，於八十七年八月十五日向本府提起訴願，八月二十日補具訴願理由，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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，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、第二項及第三項規定：「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頃部分....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，始行出售土地或土地始被徵收者，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。」

同法施行細則第四條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬

土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 原處分機關以系爭○○會計事務所營業使用乙節，與事實不符。蓋訴願人開設之○○會計事務所於八十四年間即遷該棟大樓○○樓樓頂加蓋之違建物（簡稱○○樓）內執行業務辦公。訴願人原所有之土地及建物亦變更為純作自用住宅使用。惟為方便親友來訪、收信及避免被闖空門起見，乃將原配屬○○樓自用住宅之門鈴暨對講機拉線至承租之○○樓執業辦公處所一併接聽，此竟造成信義分處普查房屋稅籍時，因未進入○○樓內實地詳細勘查，僅憑按門鈴暨對講機之對話，及看到原掛事務所招牌仍未拆除，即直覺主觀認定該址設有○○會計事務所。
- (二) 又因上開頂樓違建無法設房屋稅籍，無法供事務所執業辦公之設籍，遂延至八十六年一月三日將執業事務所之稅籍遷出，設於○○街○○巷○○號（事務所名稱改為○○事務所，扣繳統一編號不變）。
- (三) 實際執業辦公處所仍在頂樓加蓋之違建，此有按月給付租金之銀行對帳單、辦公處所暨系爭○○樓房屋用電之電費支出銀行對帳單、電費收據，足證○○樓之用電、用水及瓦斯等均在基本度數之內，處於甚少使用狀態，係作自用住宅使用。
- (四) 原處分機關以系爭房屋自八十六年三月起按實際使用情形非住家非營業用稅率核課房屋稅，訴願人未有異議，且八十六年度之房屋稅業已依限繳納，認定系爭土地不符合自用住宅用地之規定，核其認定是依據主觀的妄加臆斷及誤判之前提在作邏輯推理，積非成是敷衍因循搪塞，缺乏勇於任事及實事求是之精神，殊不足取。蓋以稅籍普查時未實地進入住宅詳細勘查，卻僅憑按門鈴暨對講機之接聽及簡單對話與看到原掛招牌仍未拆除，即逕自認定仍設有事務所供執業辦公使用，顯屬主觀的妄加臆斷，且造成誤判，與事實完全不符。豈可又因訴願人之疏失未及時對該通知函提出異議或訴願人肯忍受犧牲、吃虧多繳了一些房屋稅，即積非成是，因循搪塞，不肯就訴願人提供之客觀佐證資料重新核實認定，而圖一味堅決否定訴願人系爭土地符合自用住宅用地規定之事實，訴願人所有出售系爭土地確係符合土地稅法第九條及第三十五條之規定。

三、卷查訴願人出售系爭土地及其地上建物本市信義區○○路○○巷○○號○○樓，經原處分機關信義分處於執行八十六年度房屋稅籍普查，發現上址有供○○會計事務所營業使用之情事，遂以八十六年四月十六日北市稽信義（創）字第九〇三七一八號函通知訴願人，自八十六年三月起按實際使用情形非住家非營業用稅率核課房屋稅，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、第二項及第三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，始行出售其所有供自用住宅使用之其他土地； 所購買之都市土地必須未超過三公頃，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； 其出售土地於出售前一年內，未曾供營業使用或出租者。查本案原處分機關係以訴願人出售之土地在出售前一年內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八十七年一月十四日訴願人移轉所有權前一年內是否曾有供營業使用情事？

五、揆諸財政部臺北市國稅局松山稽徵所七十八年十一月一日設立登記申請書（統一編號編配通知書）記載：扣繳單位名稱為○○會計事務所，扣繳單位所在地為臺北市松山區○○路○○巷○○號○○樓，扣繳義務人姓名為○○○，設立日期為七十八年十一月一日，扣繳單位性質為執行業務獨資，扣繳單位統一編號為 XXXXXXXX，登記原因為設立登記，係代客記帳；財政部臺北市國稅局信義稽徵所八十六年元月三日扣繳單位設立（變更）登記申請書（統一編號編配通知書）記載：扣繳單位名稱為○○事務所，扣繳單位所在地址為臺北市○○街○○巷○○號○○樓，設立日期為七十八年十一月一日，扣繳單位性質為執行業務獨資，扣繳單位統一編號為 XXXXXXXX，登記原因為變更登記；按○○會計事務所係訴願人獨資經營，與嗣後之○○事務所之扣繳單位統一編號均相同，訴願人主張上開二事務所係屬同一，似可採信，此其一也。又按臺灣電力公司臺北市區營業處八十七年八月十四日（87）資核證字第0八七六號記載謂：「.... 登記用電地址：臺北市○○路○○巷○○號○○樓 年 月 年 月用電度數如左表二月用電度數為一度，四月用電度數為0度，六月用電度數為三十二度，八月用電度數為六度，十月用電度數為二度，十二月用電度數為一百十一度....」訴願人主張上開用電量足徵系爭房屋係做自用住宅使用，倘若有供營業使用，豈可能只有用電度數0度、一度、六度不等，準此，訴願人訴稱○○會計事務所於八十四年間已搬離臺北市○○路○○巷○○號○○樓，於八十六年度房屋稅普查時，該事務所係位於臺北市○○路○○巷○○號○○樓及○○樓增建物執行業務，是否屬實？即有待查明。職是，原處分機關就系爭房地於八十七年一月十四日訴願人出售移轉所有權前一年內，實際上有無供○○會計事務所營業之待證事實，始終未詳予查明，僅以系爭房屋於八十六年房屋稅普查時稽查人員記載該屋設有○○會計事務所，並發函通知訴願人，系爭房屋課稅面積八三・九平方公尺之房屋稅率自八十六年三月起改按非住家非營業用稅率課徵，訴願人未有異議，且八十六年度之房屋稅業已依限繳納，即推想臆測系爭房地供該事務所執行業務，恕置上開有利訴願人之事證，尚嫌率斷。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

中華民國八十七年十一月十九日

市長 陳水扁 請假  
副市長 林嘉誠 代行  
訴願審議委員會主任委員 張富美 決行