

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

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中正區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌號碼：○○路○○段○○號○○樓之○○及地下○○層），向原處分機關北投分處申請退還其出售所有本市北投區○○段○○小段○○地號土地乙筆所繳納之土地增值稅，案經原處分機關北投分處函准退稅新臺幣（以下同）九〇〇、二〇〇元在案。嗣經人檢舉，並經原處分機關中正分處於八十七年六月十九日至訴願人重購土地及地上建築改良物現場勘查，發現該址供○○代書補習班使用，已不符合自用住宅用地規定，乃依法追繳原退還土地增值稅。訴願人不服，申請復查，案經原處分機關以八十七年九月二十四日北市稽法乙字第八七一五六〇〇八〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十七年十月七日送達，訴願人仍不服，於八十七年十月二十九日向本府提起訴願，十二月三十一日、八十八年一月十八日、一月十九日補充理由，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，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。」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。」

財政部八十四年一月十一日臺財稅第八四一六〇一〇二五號函釋：「土地所有權人重購自用住宅用地經核准退稅後，清查發現該重購土地地上建物部分樓層已變更使用，尚未

變更仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價，仍超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於原退稅款者，准免依土地稅法第三十七條規定追繳其原退還之稅款。」

二、本件訴願及補充理由略以：

訴願人已於復查時，提出各項證據，如大樓管委會證明、管區員警簽查記錄、現況照片等明證，然查復查決定一面倒的只以原處分認定為準。一再強調有十三張照片可稽，然那是稅務人員要求修復電燈後供其所需，拍取不實之相片（把獎狀拍成執照、把餐桌拍成辦公桌、把廚房拍成倉庫、把外牆拍成內牆）。如此一來，何需復查制度？三次查訪，訴願人九樓之一均關閉沒人，要到對面九樓之十六才找到訴願人，何來陳設、設備擴大使用、營業說辭？在在均無實證，試問復查決定，查那一項訴願人所主張證據？

三、卷查本案訴願人所重購之系爭土地地上建物供○○代書補習班使用，有原處分機關中正分處八十七年七月一日北市稽中正密字第八七八〇〇一六〇〇〇號函，及隨函所附「重購土地退還土地增值稅案件清查處理意見表」、照片影本九張等資料附卷可證。

四、然訴願人訴稱系爭房屋為住家使用，並檢具大樓管委會證明書、管區員警簽查記錄、現況照片等資料為證，查卷附原處分機關中正分處便箋所繪製之陳設配置圖，圖示系爭房屋可分割成兩邊各有一入口，其中一邊作為臥房使用，一邊則有櫃臺、影印機、辦公桌（有三張桌子）、電視（有四臺）之擺設，並有浴室、廚房之設備；至室內陳設，依據八十七年六月十九日現場勘查所拍攝照片影本，屋內訂有「○○唯一最專辦代書特考·檢覈 地政高普乙丙丁特考」「全國最大第一代書地政班」之看板，至於牆上則題有「輔導金榜題名 推動地政巨輪 提高代書水平」之字句，「本班錄取五八八人 錄取率蟬連第一名」之賀榜，而原處分機關中正分處八十七年八月十三日箋復北投分處亦載：「該址房屋陳設及設備與對面九樓之十六○○代書補習班一致，顯有擴大使用之現象」；又查訴願人為○○地政國貿補習班之設立人，有本府教育主管機關所提供之資料可證。依上所述，足證該址房屋係供全國代書補習班所使用無誤，是以訴願人雖檢具大樓管委會證明書、管區員警簽查記錄、現況照片等資料指稱系爭房屋為住家使用，尚難憑採。從而，原處分機關向訴願人追繳原退還土地增值稅之處分，揆諸首揭規定，固非無見。

五、惟按首揭財政部八十四年一月十一日臺財稅第八四一六〇一〇二五號函釋意旨，土地所有權人重購自用住宅用地經核准退稅後，清查發現該重購土地地上建物部分樓層已變更使用，尚未變更仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價，仍超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於原退稅款者，准免依土地稅法第三十七條規定追繳其原退還之稅款。則系爭土地地上建物雖係部分變更使用，然與部分樓層變更使用之情形，其性質應屬同一，既然部分樓層變更使用者，符合首揭財政部函釋規定之

條件，准免依土地稅法第三十七條規定追繳原退還之稅款，則本案若符合函釋意旨，亦應准予免追繳，而本件訴願人重購土地地上建物未變更仍作自用住宅使用之持分土地地價，有無超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額？又所超過之金額有無大於原退稅款？查本案訴願人未變更仍作自用住宅使用所占面積，依卷附資料顯示為房屋之一半，是原處分機關自不難計算本案究有無首揭財政部函釋之適用。原處分機關未加審究，逕予追繳原退還稅款，原處分即有再酌之餘地。本件訴願主張，非全無理由，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

六、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 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 一 月 二 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行