

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，不服原處分機關八十七年十二月二十三日北市稽法乙字第八七一五七九二三〇〇號復查決定，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

- 一、緣訴願人分別於八十五年四月二十六日出售所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物：本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓）及八十六年四月十七日出售所有臺北縣三重市〇〇段〇〇地號土地（地上建物：臺北縣三重市〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓及〇〇樓），復於八十六年六月十一日重購本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物：本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇、〇〇樓）。分別經原處分機關大同分處以八十六年十一月十一日北市稽大同乙字第二六三六六號函准予退還已納土地增值稅新台幣（以下同）三九五、七九六元，及臺北縣稅捐稽徵處三重分處（以下簡稱三重分處）亦准予退還已納土地增值稅五四八、二一九元，共計退還已納土地增值稅九四四、〇一五元。
- 二、嗣經原處分機關大同分處於重購土地退還土地增值稅案件清查時，於八十七年七月十日派員現場勘查，發現訴願人重購土地地上建物〇〇樓，涉嫌有堆置〇〇有限公司（以下簡稱〇〇公司，負責人〇〇〇，係訴願人之配偶）之貨物，乃以八十七年七月二十七日北市稽大同創字第八七九一五〇〇七〇〇號書函追繳原退還訴願人之土地增值稅三九五、七九六元，並副知三重分處。三重分處亦以八十七年八月十三日北縣稅重二字第三一四五九號函追繳原退還訴願人之土地增值稅四七六、六八一元（合計應追繳八七二、四七七元）。
- 三、訴願人不服，申請復查。案經原處分機關以八十七年十二月二十三日北市稽法乙字第八七一五七九二三〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年一月四日送達，訴願人仍不服，於八十八年一月十八日向本府提起訴願，八十八年二月十日補充訴願理由，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、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第三十四條第一項規定：

「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之。.....」第三十五條第一項第一款、第二項規定：「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，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.....後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或.....，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。」

財政部七十三年十二月二十七日台財稅第六五六三四號函釋：「土地所有權人出售自用住宅用地，於二年內重購自用住宅用地，除自完成移轉登記之日起，不得有出租或營業情事外；並須經稽徵機關核准自用住宅用地稅率課徵地價稅者，始准依土地稅法第三十五條第一項第一款規定，退還其已納之土地增值稅。」

八十四年一月十一日台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謂：

- (一) 訴願人重購房屋○○樓內部，僅擺裝修後廢棄箱物及家具，純供住家使用，絕無原處分機關所言，擺置○○公司貨品之事，此有里長及鄰居○○○願作證明，但承辦員堅持其主見，不予採證。
- (二) 訴願人不服原處分機關承辦員未進入屋內勘查，一小時後立即請求原處分機關前來再次勘查，遭其一口回絕，其認定理由全憑臆測，不講求證據事實，不信證人說詞，實無道理，此種勘查處理方式，讓一般百姓，難以心服。
- (三) ○○公司營業地址在北市○○○路○○段○○巷○○號，為小企業經營，近年業務量衰退，存貨減少，無須放置他處。

三、卷查原處分機關大同分處為執行八十八年度清查重購土地退還土地增值稅案件工作，於八十七年七月十日派員至訴願人重購土地地上建物○○樓現場勘查時，發現訴願人涉嫌有堆置○○公司與營業有關之貨物，已不符合自用住宅用地要件，乃以八十七年七月二

十七日北市稽大同創字第八七九一五〇〇七〇〇號書函通知訴願人應追繳原退還訴願人之土地增值稅三九五、七九六元，並副知三重分處追繳原退還訴願人之土地增值稅四七六、六八一元，尚非無據。

四、惟查依〇〇公司負責人〇〇〇八十七年十一月十一日於原處分機關大同分處之談話筆錄所載：「問：.....一樓有放置營業貨品，是否為〇〇公司所放置？答：非本公司之物，只是讓〇〇、〇〇樓住戶〇〇〇夫婦放一些雜物、空箱子而已。.....並沒有租用情形。」

另依〇〇、〇〇樓住戶〇〇〇八十七年十一月十一日於原處分機關大同分處之談話筆錄所載：「問：〇〇樓所放置的營業貨品，是否為你們所放？有無租賃關係？答：不是營業貨品，只是放一些雜物，而且並沒有租賃行為。」依卷附資料以觀，八十七年七月十日勘查當日系爭房屋鐵門深鎖，原處分機關承辦員並未進入屋內勘查，原處分機關認係放置營業貨品，然訴願人及〇〇〇堅稱係放一些雜物、空箱子而已，另依原處分機關大同分處八十七年七月二十四日北市稽大同乙字第八七〇一六七七四〇〇號書函復知臺北市議員〇〇〇服務處並副知訴願人略以：「.....三、.....承辦員從鐵門與落地窗間的空隙，發現〇〇樓屋內貨架堆滯病物。.....四、根據電話號碼查證結果，〇〇樓的貨物係屬於該屋樓上（〇〇或〇〇樓）住戶所有，.....。」本件之爭點在於本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓堆置之物品為何物？何人堆置？堆置面積多少？有無違章情事乙節，似無不可查證之理。惟原處分機關答辯時就此並未論明，原處分卷內亦無相關資料足以查考。原處分機關遽予論斷係堆置〇〇公司貨物，予以追繳原退還之土地增值稅，尚嫌速斷。參諸行政法院三十九年度判字第二號判例：「行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」之意旨，原處分應予撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

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 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 三 月 三 日

市長	馬英九	公假
副市長	歐晉德	代行
訴願審議委員會主任委員	張明珠	決行