

訴願人 ○○○

代理人 ○○○

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，不服原處分機關八十七年十二月七日北市稽法乙字第八七〇二三四六三〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

原處分撤銷。

事實

- 訴願人因新購本市大安區○○段○○小段○○地號土地（地上建物為本市○○路○○段○○號○○樓之○○），向原處分機關萬華分處申請退還其出售所有本市萬華區○○段○○小段○○地號土地乙筆所繳納之土地增值稅，案經該分處以訴願人新購土地之上建物自完成登記日起尚設有○○有限公司、○○股份有限公司及○○股份有限公司（以下簡稱○○公司、○○公司及○○公司），且有○○○○設籍，乃否准所請。
- 訴願人不服，申請復查，經原處分機關查明系爭建物原設之○○公司、○○公司雖已分別於八十五年元月即停止營業，○○○○之設籍業已於八十五年十二月十二日遷出，惟○○公司自八十五年八月二十九日至八十六年三月止仍以該址請購發票，至八十六年四月二日始遷出，認系爭建物於該期間仍供○○公司營業使用為由，予以駁回，乃提起訴願，經本府八十七年八月二十五日府訴字第870591320一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」
- 原處分機關以八十七年十二月七日北市稽法乙字第八七〇二三四六三〇〇號重為復查決定：「維持原處分。」上開決定書於八十七年十二月十四日送達，訴願人仍表不服，於八十八年一月八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理由

- 按訴願法第二十四條規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力。」

司法院釋字第三六八號解釋：「行政訴訟法第四條『行政法院之判決，就其事件有拘束各關係機關之效力』，乃本於憲法保障人民得依法定程序，對其爭議之權利義務關係，請求法院予以終局解決之規定。故行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，如係指摘事件之事實尚欠明瞭，應由被告機關調查事證另為處分時，該機關即應依判決意旨或本於職權調查事證。倘依重為調查結果認定之事實，認前處分適用法規並無錯誤，雖得維

持已撤銷之前處分見解；若行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，係指摘其適用法律之見解有違誤時，該管機關即應受行政法院判決之拘束。」

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。」

財政部六十九年二月十二日臺財稅第三一三一六號函釋：「出售前一年內曾供營業使用或出租者之釋疑：查土地所有權人出售其自用住宅用地，依照土地稅法第三十四條第二項規定，於出售前一年內曾供營業使用或出租者，不適用自用住宅優惠稅率徵收土地增值稅。上項規定『出售前一年內曾供營業使用或出租者』一節，係指土地所有權人出售土地前一年期間內所持有之該項土地未供營業使用或出租者而言；至取得土地所有權後，自始即係供自用住宅之用，而未供營業使用或出租者，則不論該土地於取得所有權前，是否供營業使用或出租，亦不論取得土地所有權是否滿一年，其所有權人出售該土地時，如符合土地稅法第九條及第三十四條之規定者，均得依法適用自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

七十三年十二月二十七日臺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。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一)○○公司係向訴願人前手所有權人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）分租置放一張辦公桌而已，八十五年八月一日因○○公司與共有人○○公司共同將系爭土地及建物出賣與訴願人，訂約後即同意提前遷出，且於原租約屆滿前（八十五年八月三十一日）之八十五年八月二十日已遷至士林區○○路○○巷○○號○○樓營業，此有鄰居證明等為證。
- (二)○○公司於八十五年八月二十日、八月二十七日向○○有限公司及○○有限公司購買建

材時，各該公司之送貨單、估價單等均記載○○公司地址為：○○路○○巷○○號○○樓。足證○○公司於八十五年八月二十九日（訴願人土地及建物所有權完成移轉登記日）之前業已遷出。

(三)至於○○公司八十五年八月一日預付○○公司房租四、七六二元，係到八十五年八月三十一日止，其於八十五年八月二十日提早遷出，溢付租金僅區區一千餘元，因彼此素有情誼，故自願拋棄，未曾索還，有○○公司八十五年營利事業所得稅申報表、切結書及總帳二十三頁租金支出等分別記載可憑。

(四)另關於○○公司遲延向經濟部申報遷移新址變更登記，均屬該公司有無違規問題，與該公司實際遷移新址之事實，固無必然關係，既未變更登記，惟有將錯就錯沿用舊址。所有公司請購發票，原處分機關應依登記地址查明是否確在該址營業，詎原處分機關既疏未查明，又無確切之積極證據證明○○公司於此期間仍在原址營業，徒以○○公司申購發票地址認定訴願人之房屋供其營業使用，足見捨本逐末，置上述積極證明遷移之反證於不顧，有違經驗法則。

三、卷查本件前經本府八十七年八月二十五日府訴字第八七〇五九一三二〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」並於理由載明：「.....四、惟查訴願人主張八十五年十月十五日出賣人已將系爭土地上建物全部騰空點交訴願人，及因該建物原隔數間辦公室，無廚房、浴室、客廳、餐廳、臥室，無法供住家用，於八十五年十一月初開始鳩工整修，當時確為空屋無人使用，並提供買賣契約書、房屋點交證明書及雜工○○○、泥水工○○○、木工○○○、水電工○○○等證明外，並有○○大廈管理員○○○（即系爭土地建物○○路○○段○○號○○樓之○○所屬之大廈）證明系爭地上建物於八十五年十一月起因非營業用，故改按住家用分擔管理費等文件以佐證系爭土地上建物自訴願人點收接管後確無出租或供營業使用，並主張○○公司於系爭房屋土地出賣人○○公司及○○公司通知終止租約後，於八十五年八月三十一日即將其使用部分騰空，遷往負責人○○○之配偶○○○士林區住所繼續營業。因○○○罹患重症在○○總院住院手術，公司業務延宕遷址登記，並檢附該公司申明自八十五年九月一日起已不在上址營業之申明書及○○有限公司、○○有限公司送予位在士林區○○路○○巷○○號○○樓○○公司之送貨單、○○公司鄰居○○○等證明文件以佐證。五、按上開訴願人主張系爭房屋於點交後即已鳩工整修等事實，原處分機關於復查決定並未否認，則○○公司焉能自八十五年八月二十九日系爭土地移轉登記至十月十五日止仍在系爭建物營業，原處分機關未予以釋明。且按前揭土地稅法第九條規定，所稱出租或供營業用，自應指土地所有權人將之出租或供營業使用為限，本件原處分機關既未查明訴願人於系爭房屋點交後，有將之出租於○○公司或將之供○○公司使用之事實，僅以○○公司之登記地址尚未遷出為由，而否准退還訴願人已納之土地增值稅，即不無商榷之餘地，從而，原

處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。」

四、次查依前揭土地稅法第九條規定，所稱出租或供營業用，自應指土地所有權人將之出租或供營業使用為限，本件關係人○○公司係八十四年九月一日向訴願人之前手所有權人○○公司分租二、三坪放置辦公桌、椅各一張，有○○公司切結書附卷可稽，而非向訴願人分租系爭房屋。又依民間習慣，於租期屆滿前（指八十五年八月三十一日）數日（指八十五年八月二十日）提早遷出，所溢付之租金一千餘元，自願拋棄而未索還者，洵屬正常，本件訴願人已盡舉證之能事，證明○○公司實質上確已於八十五年八月二十日遷至士林區○○路○○巷○○號○○樓營業，原處分機關徒以○○公司形式上仍以該址請購發票，遲延向經濟部申報遷移新址變更登記，遽認○○公司仍於上址營業，復查決定仍維持原處分，否准訴願人退還土地增值稅，自有未合。從而，原處分應予撤銷。

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