

訴 願 人 〇〇〇

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九日北市稽法乙字第八七一七〇九四九〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十六年三月三十一日立契向〇〇股份有限公司購買本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號持分土地，並於八十六年四月十八日完成登記，嗣於八十七年三月三十日出售其所有本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地，經原處分機關信義分處核定按一般用地稅率核課土地增值稅新臺幣（以下同）一、七七五、五八六元，嗣訴願人於八十七年年七月十五日以其符合土地稅法第三十五條重購退稅規定向原處分機關信義分處申請退還已納土地增值稅。案經該分處查明其出售土地上之房屋（門牌號碼：本市信義區〇〇路〇〇號）於出售前一年內有〇〇有限公司（以下簡稱〇〇公司）營業登記資料，不符合自用住宅用地要件，乃以八十七年七月二十一日北市稽信義乙字第八七〇一七一八九〇〇號函否准訴願人退稅之申請（〇〇公司誤繕為〇〇公司）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十七年十二月九日北市稽法乙字第八七一七〇九四九〇〇號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍表不服，於八十八年一月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或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，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或補償地價，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、自用住宅用地出售或被徵收後，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：

訴願人於八十二年十二月二十一日起至八十五年十二月二十日止確將臺北市○○路○○號○○樓及地下室租予○○○。租約期滿承租人拒不搬遷，且未將營業登記撤銷。自八十五年十二月二十日終止租賃關係至八十七年三月三十日（出售日）已超過一年，應適用土地稅法第三十五條出售前一年內未曾供營業使用或出租之規定。

三、卷查本件原處分機關以訴願人八十七年三月三十日出售之本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地上之建築物，於出售前一年內仍有○○公司營業登記資料，而認定系爭土地不符合土地稅法重購退稅之規定否准訴願人退稅之申請，尚非無據。

四、惟查訴願人主張系爭房地原租賃契約書所定租賃期限為自八十二年十二月二十一日起至八十五年十二月二十日止，租賃期滿承租人○○○拒不搬遷，並檢附租賃契約書及八十六年四月二十一日委請○○○律師催繳租金函為證；又上開律師函載明：「……至八十五年十二月二十日租賃期滿，○○○（○○○合夥人）以找不到房子為由，要求本人允諾延長租賃期限至八十六年四月二十日，後又要求延長至八十六年五月二十日……又○○○積欠本人（○○○）房屋租金自八十五年十一月至八十六年二月共四個月，合計新臺幣貳拾萬元……希望○○○於接到律師函後，一週內返還積欠本人之租金新臺幣貳拾萬元……」則訴願人主張租約到期承租人積欠房租拒不搬遷，且未將負責人登記為○○○之綜合公司辦理營業遷出登記致原處分機關誤認系爭房地出售前一年內仍供營業使用，似非虛妄。

況原處分機關亦未查出綜合公司八十五年十二月二十日租約到期後是否仍有於系爭房地所屬稅捐分處領取統一發票營業及支付租金至何時之事實，是原處分機關僅以系爭房地出售前一年仍有綜合公司營業登記資料而認定有供營業使用，自嫌率斷。從而原處分應予撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

五、綜上論之，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

中 華 民 國 八 十 八 年 三 月 三 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行