

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，不服原處分機關八十八年四月九日北市稽法乙字第八八一〇五六〇〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十八年一月四日訂約出售所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（應有部分為萬分之一八七），同日向原處分機關大安分處申報該土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得系爭土地地上建物：本市〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓房屋，於出售前一年內設有〇〇企業社及〇〇有限公司，供營業使用，不符合土地稅法第九條自用住宅用地規定，該分處乃以八十八年一月十六日北市稽大安增字第八八三六八〇號書函予以否准，並核定按一般用地稅率課徵土地增值稅新臺幣一、一六三、三二八元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以八十八年四月九日北市稽法乙字第八八一〇五六〇〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年四月十七日送達，訴願人仍不服，於八十八年四月二十六日向本府提起訴願，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。」第三十四條第一項、第二項規定：「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....」「前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）系爭房屋於出售前一年內，確實未曾出租或供營業使用，據〇〇公司函稱，系爭房屋未裝設如「〇〇企業社」向原處分機關申報營業稅之申報書上所蓋發票章之營業地址電話號碼 xxxxxx，且系爭土地建物之大廈管理員亦證明系爭房屋並無設立「〇〇企業社」，更何況該公司有虛設行號之嫌，業經訴願人通報，原處分機關並未就上開疑點詳查。

（二）訴願人申報增值稅後，原處分機關大安分處八十八年一月十六日北市稽大安增字第八

八三六八〇號書函僅註明查有「〇〇企業社」設立，訴願人於復查申請書亦僅就「〇〇企業社」部分說明，而今復查決定書又增加另一「〇〇有限公司」設立之事，顯與「〇〇企業社」之狀況相同。又依原處分機關之復查決定書所載，〇〇有限公司係於八十七年五月遷出，為何原處分機關大安分處八十七年三月二十四日核准訴願人系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

三、卷查本案訴願人於八十八年一月四日訂約出售其所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號應有部分土地，並向原處分機關大安分處申報該土地移轉現值及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得其地上建物：本市〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓房屋，於出售前一年內設有〇〇企業社（八十七年二月十四日申請註銷登記）及〇〇有限公司（八十七年五月遷出），不符合土地稅法第九條自用住宅用地規定，而核定按一般用地稅率核課土地增值稅，有〇〇企業社、〇〇有限公司之營業稅稅籍資料、〇〇企業社之臺北市營業人銷售額與稅額申報書及電腦列印〇〇有限公司營業稅申報檔等影本附卷可稽，揆諸首揭規定，原處分機關以一般用地稅率課徵土地增值稅，尚非無據。

四、惟查訴願人曾於八十七年三月十八日向原處分機關申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關大安分處八十七年三月二十三日自用住宅用地課徵地價稅處理意見表之營業稅查註部分，雖記載系爭房屋設有〇〇有限公司，惟其處理意見卻記載，經實地現場勘查，系爭土地全部符合土地稅法第九條、第十七條之規定，而以八十七年三月二十四日北市稽大安乙字第八七〇一一七五五〇〇號函准訴願人系爭土地自八十七年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。原處分機關於八十七年三月十八日至二十三日間現場實地勘查系爭房屋時既未發現有出租或供營業之情事（此顯與原處分機關營業稅查註〇〇有限公司係於八十七年五月遷出之資料記載不符），嗣訴願人八十八年一月四日出售系爭土地申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，原處分機關復僅依據營業稅服務區人員查註之記載，而未就系爭土地出售前一年內，是否確有營業之事實予以查明，即遽為否准依自用住宅用地稅率核課土地增值稅之處分，不無速斷。況訴願人就系爭房屋從未出租或供營業之主張，亦提出〇〇股份有限公司函及系爭房屋大樓管理員之說明書等證據，原處分機關既未調查訴願人之主張是否屬實，亦未敘明其不採之理由，即率爾否准訴願人所請，即難謂妥適，訴願人執此指責，非無理由。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

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 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 六 月 十 六 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行