

訴 願 人 ○○○

代 理 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，不服原處分機關八十八年四月二十八日北市稽法乙字第八八一二〇六五三〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於八十七年十二月五日立約出售所有本市○○段○○小段○○、○○地號應有部分各二分之一之土地，地上建物：本市○○路○○號○○樓至○○樓，於八十七年十二月八日向原處分機關大同分處申報土地移轉現值，並申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。
- 二、經原處分機關查得系爭建物一樓部分出租予案外人○○○並設有○○有限公司。又 7 本府教育局查得系爭建物四樓，未經核准擅自開設家教班，除以八十七年三月五日北市教四字第八七二一一六四四〇〇號函違規人○○○請即停止辦理外，並副知財政部臺北市國稅局、原處分機關等機關。
- 三、原處分機關大同分處乃以系爭建物一樓部分，出售前一年內曾出租；四樓部分於出售前一年內供作未立案補習班之營業使用，乃就系爭建物一樓、四樓部分核定按一般用地稅率課徵土地增值稅。訴願人不服，主張系爭建物四樓應符合自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，申請復查，案經原處分機關以八十八年四月二十八日北市稽法乙字第八八一二〇六五三〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年五月二十日送達，訴願人仍不服，於六月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……，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) 依教育局手稿所載負責人○○○，與訴願人素昧平生，不可能有租賃關係，或因訴願

人疏於管理，導致他人有可乘之機，而逕自進駐佔用，但也僅限籌備初始作業即被查獲，並無實際使用。

(二) 上開教育局手稿僅具備忘性質，並不具公文書之效力，原處分機關及原決定機關竟均取之作為人民申請案之准駁依據，則百姓權益堪虞。

(三) 上開手稿記載教室二間檢附照片以證其與事實不符。

(四) 訴願人為求慎重，特致函教育局查詢系爭建物四樓有否設立家教班，經教育局回文：經查該處並無補習班登記資料可稽，該處並無涉及營業行為已無庸置疑，並附上系爭建物水、電證明，惟仍不為原處分機關及原決定機關所採納。

三、卷查本件系爭建物二、三、五樓符合自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，為原處分機關所審認，有原處分機關土地增值稅復查報告書附卷可稽。至系爭建物一樓，原處分機關查得有供出租之情事，訴願人並未否認，亦有系爭建物一樓租賃契約影本附卷可稽，應可認定。是本案爭點在於系爭建物四樓是否符合自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

四、按得否依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，依首揭規定，除須為土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且須符合於出售前一年內，未曾供營業使用或出租者，方得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。則本案審查重點在於系爭建物四樓於出售前一年內有無供營業或出租？經查系爭建物四樓為本府教育局於八十七年二月二十六日查獲未經核准擅自開設家教班，違反短期補習班設立及管理規則，除製作「臺北市政府教育局辦理未立案補習班調查報告」外並以八十七年三月五日北市教四字第八七二一一六四四〇〇號函請違規人〇〇〇停止辦理外並副知財政部臺北市國稅局及原處分機關，上開調查報告記載：上課時間一星期兩天，十幾位學生、教室兩間，此有上開報告及本府教育局函影本附卷可稽，上開教育局調查報告及函均係公文書，於未經撤銷或判決確定為虛偽之前，應為有效且內容真正之推定，本件訴願人雖主張上開調查報告所載事實並非真實，惟未附事證以證其實，自難為訴願人有利之認定。至訴願人主張上開建物並無實際使用及教育局回文該處並無補習班登記等節，經查訴願人所附本府教育局八十七年十一月二十四日北市教六字第八七二七六九五六〇〇號簡便行文表復訴願人略以：「.....查該處尚無補習班登記資料可稽.....」，惟依臺北市政府教育局八十八年一月十四日北市教六字第八八二〇一二四四〇〇號函復原處分機關略謂：「.....說明：....二、該址屬未立案之補習班，本局無註銷或遷址資料可查。」，是系爭建物四樓係未經核准擅自開設家教班，自無補習班登記資料可言，訴願人就此部分恐有誤解。又訴願人雖有檢附照片及水、電證明，惟查訴願人所附照片均無日期記載且水、電證證明亦均未能證明系爭建物確無未經核准擅自開設家教班之事實。又原處分機關大同分處適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表中載：「....地上建物使用情形查復表.. ....四樓原按住家計課，自八十七年二月核准設家教班改課非住非營.....」是訴願所

辯，均非可採。原處分機關以系爭建物四樓於出售前一年內確供作未立案之補習班使用，核定按一般用地稅率課徵土地增值稅，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，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 八 月 二 十 五 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）