

訴 願 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七月十五日北市稽法乙字第八八一三七〇四三〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十七年十二月八日經臺灣臺北地方法院拍賣取得本市萬華區○○段○○小段○○地號土地及其地上建物（門牌號碼：本市萬華區○○街○○段○○巷○○弄○○號，共三層）之所有權，嗣於八十八年五月四日向原處分機關萬華分處申報移轉所有系爭土地，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處以其移轉基地之地上建物○○樓於出售前一年有供○○有限公司（以下簡稱○○公司）及○○有限公司（以下簡稱○○公司）設立登記作營業使用，不合土地稅法第九條及第三十四條之規定，乃核定三分之一土地面積按一般用地稅率課徵土地增值稅，餘三分之二土地面積按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。訴願人對按一般用地稅率課徵土地增值稅部分不服，申請復查，經原處分機關以八十八年七月十五日北市稽法乙字第八八一三七〇四三〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於同年七月十九日送達，訴願人仍不服，於八十八年八月九日向本府提起訴願，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。」第三十四條第一項前段、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。」

財政部六十九年二月十二日臺財稅第三一三一六號函釋：「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。

八十一年三月十一日臺財稅第八一〇七五七〇三五號函釋：「全部建物（含地下室）及土地均為同一人所有，其.....部分樓層出租或供營業使用，應按各層房屋.....實際使用情形所占土地面積比例，分別按自用住宅用地稅率及一般稅率計課土地增值稅。」

二、本件訴願理由略以：

(一)訴願人前經臺灣臺北地方法院拍賣取得系爭房地並繳清價款後，於八十七年十二月八日取得法院核發之權利移轉證書，訴願人爰依其文件辦竣產權登記，再依法申請法院點交。因點交過程公文往返繁複耗時，來回又二個多月，至八十八年三月二十九日才點交房地，並將子女戶籍遷入，後賣予○○有限公司，並無供出租或營業用，依法應符合規定。

(二)訴願人依法取得產權登記後，並未曾出租他人或授權他人營業，何來他人營業登記，試問何人授權？何政府機關准許？未經所有權人同意，顯有侵權行為或偽造文書之嫌，影響訴願人之權益，請鈞府查明。

(三)復查決定書提及：「經查申請人係於八十七年十二月八日取得系爭土地所有權.....」訴願人依拍賣公告中言明「點交」，再依法完成手續取得所有權，何來系爭土地所有權？

三、卷查訴願人所有系爭○○樓建物其中○○樓部分，經原處分機關萬華分處查明於出售前一年內即八十七年十二月八日至八十八年四月十八日間，有○○公司、○○公司設籍營業，故認有供營業使用之情形，乃依系爭建物各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按自用住宅用地稅率及一般用地稅率計課土地增值稅，核定三分之一土地面積按一般用地稅率課徵土地增值稅，餘三分之二土地面積按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，尚非無據。

四、惟查訴願人經臺灣臺北地方法院拍賣取得系爭房地，雖於八十七年十二月八日即由法院發給權利移轉證書，取得系爭房地之所有權，然法院遲至八十八年三月二十九日上午十時十分始解除債務人之占有將系爭房地騰空點交予訴願人，有卷附臺灣臺北地方法院八十六年度民執宙字第八七五九號拍賣抵押物強制執行事件八十八年三月十日及三月二十九日執行筆錄可稽，點交前系爭房地既仍由他人占有中，尚未搬遷，則訴願人至早應係自八十八年三月二十九日點交時起，始能實際管理使用系爭房地，惟觀諸卷附原處分機關八十八年五月十日列印產出之運用房屋稅稅號查詢營業稅資料作業報表所載，○○公司係於八十五年十一月九日設立，八十八年三月十五日至八十九年三月十四日申請暫停營業；○○公司係於八十七年十二月三十一日設立，八十八年一月十八日開業，上述兩

家公司分別設立、開業及申請暫停營業之日期，均係在訴願人八十八年三月二十九日受點交日期之前，亦即在訴願人得以實際管理使用系爭房地之前，則訴願人主張取得系爭房地所有權（八十七年十二月八日）至八十八年四月二十九日出賣予○○工程有限公司此段期間，並無出租或供營業使用之情形，似非虛妄。又法院既已於八十八年三月二十九日將系爭房地點交予訴願人，則點交後○○公司（八十八年一月十八日開業）何以能繼續在系爭房地營業，原處分機關自應釋明之。且按前揭規定及財政部函釋意旨，所稱出租或供營業使用，自應指土地所有權人取得土地後將之出租或供營業使用為限，而不論該土地於取得所有權前，是否出租或供營業使用，本件原處分機關既未查明訴願人於系爭房地點交後，有將之出租予○○公司、○○公司或供其營業使用之事實，僅以上開兩家公司之登記地址尚未遷出為由，認定系爭建物○○樓部分於出售前一年內有供營業使用之事實，核定三分之一土地面積按一般用地稅率課徵土地增值稅，即不無商榷之餘地，爰將原處分撤銷，由原處分機關究明後另為處分。

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 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 十 一 月 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行