

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五月二十八日北市稽法乙字第八七一三二四五〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十五年一月三十日出售所有本市○○段○○小段○○之○○、○○、○○之○○、○○、○○及○○地號等六筆土地（地上建物：本市○○○路○○巷○○號），復於八十五年四月九日新購本市○○段○○小段○○地號土地（地上建物：本市○○路○○段○○號○○樓），並經原處分機關大安分處准予退還已納土地增值稅額計新臺幣（以下同）四六九、〇一〇元。嗣經原處分機關南港分處查獲訴願人上開新購土地地上建物於八十七年三月十七日起設有「○○股份有限公司」（以下簡稱○○公司），乃由大安分處以八十七年四月二十一日北市稽大安乙字第八七〇一六三八六〇〇號函追繳原退還之土地增值稅四六九、〇一〇元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年五月二十八日北市稽法乙字第八七一三二四五〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年六月十七日送達，訴願人仍表不服，於八十八年七月十二日向本府提起訴願，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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第三十五條第一項第一款規定：「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頃部分……仍作自用住宅用地者。」第三十七條規定：「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」

財政部七十五年六月二十五日臺財稅第七五五三三〇四號函釋：「土地所有權人出售原

供營業用之土地，其無供營業使用以辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記為認定原則。惟為維護納稅義務人權益，並兼顧實情，如有下列情形之一者，應視為無供營業用之土地：1. 原供營業用之土地，雖未辦妥註銷營業登記或地址變更登記，但該營利事業已他遷不明，經該管稅捐機關查明處理有案者。2. 原供營業用之地，該營利事業經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定，未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。3. 原供營業用之土地，其地上房屋實際上使用情形已變更，經由房屋所有人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。4. 當事人提出其他確切證明使稽徵機關足資認定其出售前一年內未曾出租或供營業用者。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一)查本案系爭土地上建物雖有「借予」他人設立公司之用，但並無營業之事實。因自申請設立公司至公司開辦，現場使用、營業行為……等係成立公司必要之條件。然本案於設立公司後，即無營業之事實，並處於住家之狀態，且於短時間內，公司即行他遷，基於事實審查之精神，應無營業之事實。
- (二)復查決定書中所謂系爭地址未改作他用是如何認定？有否會勘紀錄？是否足資證明該址有營業用之事實？否則如何認定改作其他用途，實無法令人信服。若有公司營運，且已開出營業發票，則訴願人無話可辯，願依法補繳稅款。然實情卻非如此，係無償借予他人設立公司，然並未改變現狀與使用情形，何來改作其他用途。

三、卷查本案系爭新購土地之上建物（門牌號碼：本市○○○路○○段○○號○○樓）既自八十七年三月十七日起至同年五月十六日止設有○○公司，且訴願人亦自承系爭建物借予他人設立公司（○○公司），又經原處分機關查得該公司有申購統一發票之事實，該公司負責人於八十七年四月十二日曾親赴南港分處簽名認證，並於八十七年五月申報同年三、四月份營業稅（營業額為零）。原處分機關乃認系爭土地不符自用住宅用地要件，即認該重購之土地改作其他用途，而由所屬大安分處追繳原已退還訴願人之土地增值稅，尚非無據。

四、惟查○○公司雖有申報八十七年三、四月份營業稅，然其營業額為零；且該公司出具之八十七年七月三十一日說明書載明：「本公司……原設籍於本市○○○路○○段○○號○○樓，茲因人事改組需遷移營業地址……因而遷入友人○○○君（訴願人）所有座落本市○○○路○○段○○號○○樓房屋，在此之前本公司實際仍於○○○路○○段○○號○○樓繼續營業尚無搬入該地址，且尚未經營（發票為證）。本公司現設在臺北市○○路○○段○○號○○樓……即將遷入營業……」等語；又經原處分機關查得○○公司統一發票專用章上電話號碼（XXXXXX）之裝機地址為臺北市○○○路○○段○○巷○○號○○樓，並非系爭○○○路○○段○○號○○樓；另依該公司提供之房屋租

賃契約書所載，其原設籍地房屋（○○○路○○段○○號○○樓）之租賃期間為八十六年五月一日至八十七年四月三十日止，及現址房屋（○○路○○段○○號○○樓）之租賃期間為八十七年五月一日至八十九年四月三十日止，即其租賃期間連貫，且涵蓋○○公司設籍於系爭建物（○○○路○○段○○號○○樓）之期間（八十七年三月十七日起至同年五月十六日），並有○○股份有限公司臺北東區營運處服務中心八十七年十一月二日○○營字第一五一號函及房屋租賃契約書影本二份等附卷可稽。是本案綜觀上開事證，認訴願人主張○○公司設籍於系爭建物期間並無營業事實乙節，尚非全然不可採；原處分機關認上開事證無法證明系爭建物未改作他用，卻未具體敘明不採之理由，其遽為駁回之復查決定，參諸前揭規定及財政部函釋意旨，尚嫌率斷。況本案縱認上開事證不足以確切證明訴願人主張之事實，似尚可由四鄰訪查、警察機關戶口查察資料等方向查證，以進一步釐清事實。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 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 十一 月 二十九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行