臺北市政府 88.12.28. 府訴字第八八０七一二七五０一號訴願決定書

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八月二十五日北市稽法乙字第八八一四０一五四００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

一、緣訴願人於八十八年一月四日訂約出售所有本市○○段○小段○○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○○路○○段○○號○○樓房屋，於出售前一年內設有○○社及○○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八八三六八０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。

二、訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府以八十八年六月十六日府訴字第八八０三０二九００一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八十八年八月二十五日北市稽法乙字第八八一四０一五四００號重為復查決定：「維持原核定。」上開決定書於同年九月三日送達，訴願人仍表不服，於八十八年九月二十八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按訴願法第二十四條規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力。」

司法院釋字第三六八號解釋：「行政訴訟法第四條『行政法院之判決，就其事件有拘束各關係機關之效力』，乃本於憲法保障人民得依法定程序，對其爭議之權利義務關係，請求法院予以終局解決之規定。故行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，如係指摘事件之事實尚欠明瞭，應由被告機關調查事證另為處分時，該機關即應依判決意旨或本於職權調查事證。倘依重為調查結果認定之事實，認前處分適用法規並無錯誤，雖得維持已撤銷之前處分見解；若行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，係指摘其適用法律之見解有違誤時，該管機關即應受行政法院判決之拘束。....」

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：

訴願人於復查申請書及訴願書中一再敘明○○社及○○有限公司為虛設行號，並未於系爭房屋營業，並請求原處分機關派員查證，而市府於八十八年六月十六日府訴字第八八０三０二九００一號訴願決定亦要求原處分機關再予詳查，惟原處分機關仍依原理由維持原處分，未能查明事實真相，尤嫌草率，侵害善良百姓權益甚鉅。

三、本案前經本府以八十八年六月十六日府訴字第八八０三０二九００一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略以：「.....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○○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八七０一一七五五００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○○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○○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。」

四、本件原處分機關重為復查結果，續予維持原處分，理由為：系爭土地地上建物於出售（立契日八十八年一月四日）前一年內設有○○社（八十七年二月十四日申請註銷登記）及○○有限公司（八十七年五月遷出），而核定按一般用地稅率核課土地增值稅，並無不合。原處分機關雖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未發現有出租或供營業之情事，惟八十七年一月四日至八十七年三月十七日仍有○○社及○○有限公司登記在該址營業之情形。

五、經查本件爭土地出售前一年內，是否確有營業之事實，原處分機關係以其營業稅服務區人員查註之記載（○○社於八十七年二月十四日申請註銷登記、○○有限公司於八十七年五月遷出）為唯一認定之依據，惟原處分機關大安分處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，顯與原處分機關營業稅查註○○有限公司係於八十七年五月遷出之資料記載不符，從而上開營業稅查註資料之正確性即有再予斟酌之餘地，原處分機關重為復查決定就系爭建物實際上就有無供他人營業之待證事實，未詳予查明（如○○社、○○有限公司實際上究竟有無遷入該址營業？遷入時之負責人為誰？渠等與訴願人有何關係？有無訴願人同意上開公司商號於該址營業之相關資料？），仍以該營業稅查註資料為維持原處分之唯一依據，並以其雖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未發現有出租或供營業之情事，即推想臆測八十七年一月四日至八十七年三月十七日仍有○○社及○○有限公司登記在該址營業之情形，遽予認定系爭房地出售前一年確供上開公司營業使用，而恝置上開有利訴願人之待證事實，殊嫌率斷。爰將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

六、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　黃旭田

委員　劉興源

中　華　民　國　八十八　年　十二　月　二十八　日

市長　馬英九

訴願審議委員會主任委員　張明珠　決行