

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十月十八日北市稽法丙字第八八一五九二四四〇〇號復查決定，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

- 一、緣訴願人於八十五年四月二十九日於臺灣士林地方法院拍賣取得臺北市北投區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上房屋：本市北投區〇〇街〇〇號〇〇樓之〇〇及〇〇號〇〇樓之〇〇），五月十日辦妥產權登記及戶籍登記，於同年八月九日申報出售。復於八十七年六月十七日重購臺北市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇地號自用住宅用地，並向原處分機關北投分處申請依土地稅法第三十五條規定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，金額計新臺幣四、〇〇六、〇九二元，嗣經該分處查明系爭原出售土地於出售前一年內曾供〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）設籍營業使用，乃依土地稅法第三十五條第三項規定，否准所請。
- 二、訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府以八十八年八月二十五日府訴字第八八〇一五四五〇〇一號訴願決定：「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十月十八日北市稽法丙字第八八一五九二四四〇〇號重為復查決定：「維持原處分。」上開決定書於八十八年十月二十五日送達，訴願人仍不服，於八十八年十一月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。」第三十五條規定：「土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，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或補償地價，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、自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分，仍作自用住宅用地者。……前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」

財政部六十九年二月十二日臺財稅第二一三一六號函釋：「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，於出售前一年內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。」

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 臺北市政府工務局於八十五年五月十日曾以○○戲院消防設備不符規定執行斷電在案，顯見當時該址事實上無從營業；且系爭房地之前手佔有人○○公司既知該址於八十五年四月二十九日已遭訴願人拍定，倘其無意繼續營業，而怠於辦理行政上之遷址或停業登記，亦屬世態常情，其不利益不應由訴願人負擔。
- (二) 訴願人於八十五年五月十日辦妥產權登記及戶籍登記後，即於八十五年六月十八日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關北投分處以八十五年七月十六日北市稽北投乙字第一三七七六號函准在案，並未告知有任何商號營業之情事。況且，訴願人於拍得系爭房地，既未出租亦無自己或交由第三人營業之用，原處分機關以系爭地址有第三人設籍營業，並未註銷為由，否准訴願人所請，顯係課予訴願人法律以外之不必要義務。
- (三) 依行政法院七十九年度判字第七三九號判決及臺北市政府八十五年十一月五日府訴字第八五〇七三九六九號訴願決定意旨，房地遭人無權佔有尚且不影響自用住宅之認定，本件訴願人僅因前手登記營業於該址尚未辦理遷移或停業，其既無營業之事實，自

不影響自用住宅之認定。

三、本案前經本府以八十八年八月二十五日府訴字第八八〇一五四五〇〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略以：「……四、按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，於出售前一年內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。依首揭財政部函釋所謂『出售前一年內曾供營業使用或出租者』，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。本案是否符合上開規定？又查土地所有權人出售及新購之土地，均係部分作自用住宅用地，部分作一般用地，如新購作自用住宅用地部分之地價，超過已出售自用住宅用地地價，扣除繳納自用住宅用地部分土地增值稅之餘額者，則依土地稅法第三十五條規定，就已納土地增值稅中自用住宅用地部分之稅額內，退還其不足支付新購土地作自用住宅用地部分地價之數額，即一般用地部分之地價不列入比較，其已繳之土地增值稅亦不准退還。為首揭財政部函釋。卷查本案訴願人原出售土地其上建物：門牌編號：本市〇〇街〇〇號〇〇樓之〇〇及〇〇樓之〇〇、原處分機關僅查得其中〇〇號〇〇樓之〇〇有設〇〇公司，營業項目為經營〇〇戲院，於八十五年七月二十九日申請停業，惟於〇〇號〇〇樓之〇〇並無發現有營業登記情事，此有原處分機關北投分處簽條附原處分卷可稽，則〇〇號〇〇樓之〇〇建物是否符合自用住宅用地稅率？倘若符合，則原出售土地部分作自用住宅用地，部分作一般用地，雖與上開函釋之出售及新購之土地，均係部分作自用住宅用地，部分作一般用地，雖有不同，惟依其解釋意旨，本案情形應得適用，原處分機關未予斟酌或報請解釋，率爾否准，自屬未洽。從而，原處分機關北投分處所為否准退稅之處分，原處分機關復查決定予以駁回，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：訴願人系爭原出售土地，於出售前一年內有〇〇公司設址營業，而〇〇公司係於六十九年十一月於系爭〇〇號〇〇樓之〇〇房屋申請設立登記營業，並於八十五年七月二十九日申請停業，是以訴願人自取得系爭土地所有權後，仍有供營業使用事實，應足堪認定。又系爭〇〇號〇〇樓之〇〇號房屋於系爭期間之房屋稅係按營業用稅率核課，且與新境公司經營「〇〇戲院」之營業地址（同街路〇〇號〇〇樓之〇〇）打通使用，亦非供自用住宅使用。

五、經查本件訴願人於八十五年四月二十九日因拍賣取得原出售土地所有權至八十五年八月九日申報出售系爭土地期間，雖有新境公司於該址設籍營業之資料，惟訴願人於八十五年六月十八日申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，既經原處分機關北投分處

以八十五年七月十六日北市稽北投乙字第一三七七六號函准自八十五年起適用自用住宅用地稅率在案，且訴願人主張其實際並未有供他人營業之情事，並以該時○○戲院消防設備不符規定，曾經本府工務局於八十五年五月十日執行斷電有案，並提出本府工務局八十五年四月二十九日北市工建字第一〇四一七二號函為證，則自訴願人取得系爭房地至其再為出售期間，系爭房地之實際使用情形如何（包含與○○公司經營「○○戲院」之營業地址打通使用之系爭○○號○○樓之○○號房屋）？應得向本府工務局查證。本件既經前訴願決定指明，本案究有無前揭財政部六十九年二月十二日臺財稅第二一三一六號函釋之適用，原處分機關自應就系爭房地實際上是否有供營業使用或出租之前提事實，路查確認。惟原處分機關重為復查決定，既未調查訴願上開主張是否屬實，亦未敘明其不採之理由，仍以營業登記資料為維持原處分之唯一依據，遽予認定訴願人取得系爭房地至出售前確供上開公司營業使用，不無速斷，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

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 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 二 月 十 六 日

市長 馬英九 出國  
副市長 歐晉德 代行  
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行