

訴願人 〇〇〇〇

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九月三日北市稽法乙字第八八一三八〇一二〇〇號復查決定，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、緣訴願人所有本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（其上建物門牌：本市〇〇〇路〇〇段〇〇號），經臺灣臺北地方法院於八十三年十二月二日拍賣移轉，該院民事執行處並以八十三年十二月九日 民執辛字第七五九一號函請原處分機關中南分處告知系爭土地應課徵之土地增值稅金額，經該分處核算訴願人應繳納稅額為新臺幣四、七九二、八九三元，並以八十三年十二月二十一日北市稽中南乙字第四六〇一四號函復該院民事執行處扣繳系爭土地增值稅。該分處另以八十三年十二月二十一日北市稽中南乙字第四六〇一四一一號函知訴願人，如符合土地稅法第九條及第三十四條規定自用住宅用地要件者，請備妥相關文件於期限內依法申請改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。
- 二、嗣訴願人先後於八十四年四月十二日、八十八年三月十二日及同年五月一日向原處分機關中南分處申請改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處分別以八十四年五月二十六日北市稽中南乙字第一四三五八「一號函、八十八年三月二十六日北市稽中南乙字第八八〇〇七三一二〇〇號函及八十八年五月四日北市稽中南乙字第八八〇一二四八一〇〇號函復訴願人以其地上建物於拍定日（八十三年十二月二日）前一年內，有供〇〇茶行作營業使用之情事，且該分處於八十三年度房屋稅普查時發現系爭地上建物設有神壇，不符自用住宅用地要件，予以否准。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年九月三日北市稽法乙字第八八一三八〇一二〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年十月四日送達，訴願人仍表不服，於八十八年十一月一日向本府提起訴願，十二月二十日補充理由，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。」

財政部七十七年十二月十四日臺財稅第七七〇四二八〇七六號函釋：「主旨：補充規定土地稅法第三十四條第二項所稱『出售前一年內』之認定標準.....說明：三、被徵收土地、法院拍賣土地及拆除改建中出售之土地，應分別以公告徵收日、法院拍定日及核准拆除日起往前推算之一年期間為準。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 原處分機關所指○○茶行，於八十一年七月間開業，營業面積約兩坪，占訴願人所有房屋面積三十六坪多而言，供營業使用者僅占小小的一個角落。因經營不善，於八十二年三月一日即申准暫停營業，未再復業，迄八十三年十二月經法院拍賣房地之日起，系爭土地均無供營業使用情事。原處分機關逕謂該商號於八十二年九月一日申請復業，顯與事實不符。
- (二) 至原處分機關中南分處八十三年度房屋稅普查時，系爭房屋設有神壇乙節，訴願人及家人虔誠禮佛，僅供奉「○○」神像一尊，供自家人平日膜拜信仰之用，顯非供不特定人燒香膜拜之「神壇」，而中南分處稅務人員於房屋稅普查，片面認定是神壇，未免失之浮濫。

三、卷查本件訴願人所有系爭土地經臺北地方法院拍賣移轉，訴願人先後於八十四年四月十二日、八十八年三月十二日及同年五月一日向原處分機關中南分處申請改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得其地上建物自八十年一月一起設有○○茶行（係屬免用統一發票查定課徵之營業人），嗣雖於八十二年三月一日申請暫停營業，惟又於八十二年九月一日申請復業，復於八十三年九月一日擅自歇業，且該分處於八十三年度房屋稅普查時發現系爭土地上建物設有神壇，有臺北市特種稅額營業人銷售額及營業稅查定紀錄卡、營業稅籍異動檔查詢資料及房屋稅現值核計表等影本附卷可稽，自不符自用住宅用地要件，該分處乃依上開規定及財政部函釋否准訴願人所請，尚非無據。

四、惟按財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「.....地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為一人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。.....」則地上房屋為樓房時，房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為一人所有或持分共有，其土地增值稅，既准按各層樓房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課，同理，同一樓房之房屋，縱部分營業、部分自用，倘如供營業使用部分與供自用住宅使用部分確能具體劃分而能予證明時，亦應按實際使用情形所占土地面積比例，計課土地增值稅，法理始係一貫。本件訴願人主張系爭○○茶行使用面積僅二坪多，此徵諸卷附臺北市特種稅額營業人銷售額及營業稅查定紀

錄卡，原處分機關係以二坪計算該茶行之營業費用，是訴願人上開主張，應屬可採，則其自用住宅使用與供營業使用部分確能具體劃分而能予證明時，即應按實際使用情形所占土地面積比例分別按特別稅率及一般稅率計課土地增值稅。此外，原處分機關雖於八十三年度房屋稅普查時查得系爭地上建物設有神壇，惟本件訴願人主張其僅供奉一尊神像供家人平日膜拜信仰，而非供不特定多數人燒香膜拜之神壇，則訴願人之主張是否屬實？原處分機關認定其為神壇之依據為何？又縱使其確實有作為神壇使用，該神壇有無營業之情事？此部分尚有未明，因關乎本件系爭土地實際使用情形所占土地面積比例，從而影響本案系爭稅額之課計，有再為究明之必要。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

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
委員 曾忠己

中華民國八十九年二月二十三日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行