

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵土地增值稅事件，不服原處分機關八十八年十一月二十日北市稽法乙字第八八一七四二六九〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地（地上建物：本市〇〇〇路〇〇號〇〇樓、〇〇號〇〇樓及〇〇號〇〇樓），於八十六年六月五日經由法院拍賣移轉，並經原處分機關士林分處按一般用地稅率核算應扣繳之土地增值稅計新臺幣（以下同）六、一五三、六七一元。嗣訴願人於八十六年七月三日向原處分機關士林分處申請改按自用住宅用地稅率課徵並退還溢代扣繳之土地增值稅，經該分處以八十六年八月四日北市稽士林乙字第一六三四六號函請法院將上開土地更正按自用住宅用地稅率核算應扣繳之土地增值稅為一、一一一、九二四元，並副知訴願人在案。嗣該分處發現系爭土地地上建物於出售前一年內供作補習班使用，核與土地稅法第九條之「自用住宅用地」規定不符，乃以八十八年八月二十四日北市稽士林創字第八八九〇五五〇一〇〇號函補徵訴願人原所有系爭土地按一般用地稅率與自用住宅用地稅率計課之差額土地增值稅計五、〇四一、七四七元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年十一月二十日北市稽法乙字第八八一七四二六九〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年十一月二十六日送達，訴願人仍不服，於八十八年十二月二十日向本府提起訴願，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、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。」

二、本件訴願理由略以：

（一）訴願人因該處房子自八十四年起進入拍賣程序，已無法正常營運補習班，所以訴願人於八十四年底全家遷入，並在八十五年六月十日正式遷入戶口，設籍該址，並拆除招牌，有戶口名簿及現場拍照為證。八十六年七月申請自用住宅，經原處分機關士林分

處派員現場勘查，拍照存證，確認屬自用住宅，沒有營業事實，才予核准自用稅率，況且事後亦提供電話、瓦斯、水電繳費記錄，均足證明為非營業用費率。

- (二) 原復查決定書所依據為註銷之補習班及夫妻間之租賃扣繳憑單，就確定房子非自用，推翻前面所有經查證自用事實，顯然太過武斷。訴願人將自己房子租給自己妻子開設補習班，要訂定租約才能申請登記，所訂租約及扣繳憑單都是為了配合規定，實際上一毛錢租金也拿不到，何況補習班又虧損，法院又拍賣房子，全家又搬進房子住在一起，只要稍有判斷能力之人就可以知道訴願人絕無租金收入。
- (三) 房子自八十四年起進入拍賣程序，補習班亦無法正常營運，但因補習班行業特殊，有的學生收了一年以上的學費，也和老師簽了一年以上的合約，有一定的法律責任，不能隨自己的利益去註銷補習班或退錢，必須另借場地履行教學責任，或由他人接手繼續履行責任，這是至今仍未註銷補習班的原因，實際上早已由他人接手，且正在依法更換負責人及補習班名稱，惟因限於法令規定，程序至今尚未完成，但不能因此認定訴願人有營業收入，這是完全不符事實的。

三、卷查訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○地號持分土地，地上建物：本市○○○路○○號○○樓、○○號○○樓及○○號○○樓，於八十六年六月五日由法院拍定移轉，經原處分機關士林分處於八十六年七月二十六日派員現場勘查，上開建物係打通合併使用，並經原處分機關士林分處按一般用地稅率核算應扣繳之土地增值稅。訴願人於八十六年七月三日向原處分機關士林分處申請改按自用住宅用地稅率課徵並退還已納之土地增值稅，經該分處以八十六年八月四日北市稽士林乙字第一六三四六號函請法院將上開土地更正按自用住宅用地稅率核算應扣繳之土地增值稅。嗣經該分處發現系爭土地上建物於出售（拍定日：八十六年六月五日，權利移轉證書：八十六年六月十六日）前一年內出租予○○補習班（八十三年核准換證）供作補習班使用，期間自八十五年一月至十一月，租金合計四〇〇、〇〇〇元，該補習班至今尚未辦理遷移或註銷登記，此有本府教育局八十八年八月十一日北市教六字第八八二五一三〇七〇〇號函、財政部臺北市國稅局士林稽徵所八十八年八月十二日財北國稅士林資字第八八〇〇六九八〇號書函檢送本市私立潛力英語短期補習班（負責人○○○為訴願人之配偶）開立予訴願人之房屋租賃所得（所屬年月為八十五年一月至十一月），金額計四〇〇、〇〇〇元之扣繳憑單及訴願人八十五年度綜合所得稅結算申報書等影本附卷可稽，是原處分機關士林分處認系爭土地地上建物非供自用住宅使用，補徵其按一般用地稅率與自用住宅用地稅率計課之差額土地增值稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張業於八十五年六月十日正式遷入設籍，而所訂租約及扣繳憑單都是為了配合規定，並無收取任何租金，且補習班實際上早已由他人接手，不能以未註銷之補習班而認定有營業之事實云云。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」是用地之可稱為自用住宅者，其積極要件為辦竣戶籍登記，而消極要件則為並未出租或非供營業之用者（行政法院六十九年度判字第七九三號判決可資參照）。本件訴願人於八十五年六月十日辦竣系爭房屋之戶籍登記，雖符合前揭土地稅法第九條所定設籍居住之積極要件，然就系爭房地無出租或供營業使用之消極要件部分，訴願人雖辯稱系爭房地無供營業使用，惟查訴願人將系爭房屋出租予○○補習班供作補習班使用之事實，除有前開教育局函、訴願人房屋租賃所得之扣繳憑單及訴願人八十五年度綜合所得稅結算申報書等資料可證外，另原處分機關士林分處於八十八年十月六日函請財政部財稅資料中心提供該補習班八十五、八十六年度申報員工薪資之資料，依卷附財政部財稅資料中心函復所檢附八十八年十月十六日列印產出之調件明細表及各類所得扣繳暨免扣繳憑單所示，該補習班於八十五、八十六全年度分別開立薪資所得扣繳暨免扣繳憑單予其員工二十七人及十六人，益證系爭房地於出售前一年內有供出租營業使用之情形。又訴願人主張其未收取租金，且補習班不能隨意註銷，實際上早已由他人接手乙節，查訴願人亦不否認有出租之事實，姑不論其事實上究有無收取租金，此已不符合土地稅法第九條所定無出租之消極要件，且該補習班迄未向主管機關申請註銷登記，亦為訴願人所自承，訴願人亦未提出系爭房屋使用情形變更之申請，其片面主張實難採據。本件訴願人既未舉出具體證據證明該補習班於系爭房地出售前一年內無營業之事實，揆諸上開事證，訴願人系爭土地上之房屋係出租予○○補習班供作補習班使用，至為明確。從而原處分機關士林分處認系爭土地上建物非供自用住宅使用，補徵其按一般用地稅率與自用住宅用地稅率計課之差額土地增值稅，原處分機關復查決定予以維持，並無不合。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，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 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 四 月 十 四 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）