

臺北市政府 89.04.28. 府訴字第八九〇一一九六八〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

代 理 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十一月三十日北市稽法丙字第八八一七六〇四五〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十八年十月八日向原處分機關大安分處申報移轉所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地現值（訂契日八十八年十月八日，地上建物門牌為本市○○路○○段○○巷○○號○○樓），並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經原處分機關大安分處八十八年十月十九日北市稽大安增字第八九一九五八號書函復以系爭土地地上建物出售前一年內有○○有限公司（以下簡稱○○公司）營業登記，且有他人設籍為由，核定該土地應按一般用地稅率核課土地增值稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年十一月三十日北市稽法丙字第八八一七六〇四五〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年十二月二十九日送達，訴願人仍表不服，於八十九年一月四日向本府提起訴願，三月三日補充訴願理由，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時，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；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。」「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、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）○○公司於八十七年六月十五日即因與訴願人租約到期，搬離該處，並遷至台北市○○街○○號○○樓，有下列事證可稽：1. ○○公司所立切結書及○○公司於八十七年六月十五日與○○○簽訂租賃契約書。2. 由台灣電力公司台北市區營業處提供之用電繳費證明可明白看出自八十八年六月以後用電量與八十七年六月以前相較，差距甚大，顯然○○公司已未在該處營業。3. ○○公司搬離後，因其未繳水費，亦遭斷水，至

八十八年三月訴願人方申請復水，有臺北自來水事業處用戶繳費收據可稽。4. ○○公司於八十七年六月十五日遷離該處後，訴願人亦要求其將營業登記及戶籍遷出，但因○○公司承租台北市○○街○○號○○樓無法辦理營業登記，其屋主亦拒絕配合辦理，致○○公司並未將營業登記及戶籍登記遷出，惟此並不影響實質○○公司已遷出之事實。

(二) 訴願人業已提出相關水電收據證明自八十七年六月以後該處所已閒置不用，訴願人早已說明○○公司自八十七年六月起即另行向他人承租房屋營業，但出租人不肯配合○○公司將營業地址遷移，該公司又承租○○街○○巷○○號房屋，○○公司確已遷移至○○街○○巷○○號營業，僅未將營業地址變更至新處所而已。

三、卷查訴願人所有系爭土地地上建築物於出售前一年（即八十八年十月八日前一年）內設有○○公司營業登記及他人○○○（○○公司負責人）與○○○等二人設立戶籍，此有原處分機關大安分處適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表附卷可稽；且為訴願人所自認。次查依原處分機關營業稅稅籍歷史檔及自動報繳年檔查詢作業資料，○○公司於八十七年十月七日至八十八年十月七日間，確係以本市○○路○○段○○巷○○號○○樓為營利事業地址申報繳納營業稅，是原處分機關核定系爭土地應按一般用地稅率核課土地增值稅，尚非無據。

四、惟查系爭土地地上建築物八十六年二月至八十七年六月用電度數每二個月皆高達一、五〇〇度以上，甚至有達三、四五六度，而八十七年八月至八十八年六月每二個月用電度數僅七十三度至三九〇度，此有臺灣電力公司臺北市區營業處八十八年九月八日資核證字第一一九五號文附卷可證。再查該建築物八十七年十月至八十八年三月因停水中，用水量及基本費皆為〇，此有臺北自來水事業處八十八年十月二十五日水費繳納證明單附卷可證；且訴願人並檢附臺北自來水事業處用戶繳費收據聯（第二聯）證明該建築物自八十七年十月停水後，確係八十八年三月十七日始申請復水，是以訴願人主張○○公司業於八十七年六月十五日搬離，因○○公司新承租之台北市○○街○○號○○樓無法辦理營業登記，且屋主亦拒絕配合辦理，致未將營業登記及戶籍登記遷出，似非虛妄，且非無法查證事項。至該建築物另有他人○○○設立戶籍，惟○○○業於八十八年十月二十六日向原處分機關大安分處出具設籍人無租賃關係申明書，是原處分機關是否可逕認系爭土地不符合首揭土地稅法第九條無出租或供營業用之住宅用地規定，非無斟酌之餘地。從而原處分應予撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

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 薛明玲  
委員 王惠光  
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 四 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