

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，不服原處分機關八十九年一月十九日北市稽法乙字第八八一八一四三八〇〇號復查決定，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

訴願人因重購自用住宅用地申請退還原出售土地已繳納之土地增值稅，經原處分機關以八十三年五月二十五日北市稽財乙字第一〇七二三號函核准退稅有案。嗣經原處分機關所屬內湖分處查獲訴願人重購之土地（本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地）自完成移轉登記之日起（八十三年三月三十一日）起，五年內改作其他用途（八十七年四月二十二日起設有〇〇有限公司營業登記，以下簡稱〇〇公司），自用住宅用地之事實原因已消滅，乃以八十八年九月二十三日北市稽內湖創字第九〇四八七〇〇〇號書函通知訴願人應追繳原退還訴願人出售本市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇及〇〇地號持分土地之土地增值稅計新臺幣（以下同）二〇六、七四四元。訴願人不服，乃以其重購土地仍作自用住宅之面積超過其原出售土地面積為由，向原處分機關內湖分處申請依財政部八十四年一月十一日臺財稅第八四一六〇一〇二五號函釋意旨免追繳土地增值稅，經該分處以八十八年十月二十一日北市稽內湖乙字第八八〇二〇四四八〇〇號函復否准。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八九年一月十九日北市稽法乙字第八八一八一四三八〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八九年一月二十八日送達，訴願人仍表不服，於八九年二月十五日向本府提起訴願，四月六日補充訴願理由，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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第三十五條第一項第一款及第三項規定：「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頃部分或非都市土地未超過七公頃部分，仍作自用住宅用地者。」「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。」第三十七條規定：「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」

財政部八十四年一月十一日臺財稅第八四一六〇一〇二五號函釋：「土地所有權人重購自用住宅用地經核准退稅後，清查發現該重購土地地上建物部分樓層已變更使用，倘未變更仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價，仍超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於原退稅款者，准免依土地稅法第三十七條規定追繳其原退還之稅款。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 八十七年間因〇〇公司（負責人為訴願人之配偶）業務緊縮，為節省公司成本乃將公司遷至系爭建物〇〇樓，僅占一張辦公桌及一只資料櫃。因系爭建物為樓中樓，雖建物權狀分別有七層及八層，但建物門牌只能登記〇〇樓，然系爭建物之實際使用情形是〇〇樓純為住家用，地下室為自用停車庫，〇〇樓則部分作為營業用。訴願人於八十七年四月三十日向原處分機關內湖分處申請房屋使用情形變更，惟該分處並未派人實地勘查，即按〇〇樓及〇〇樓所有面積之六分之一按營業用稅率課徵房屋稅，核發繳款通知書，因限繳日期屆至，訴願人即先行繳納，事後雖電詢該分處服務人員，是否應派人至現場勘查，但該分處人員稱六分之一已是稅法最低標準，無法變更，訴願人只好接受。
- (二) 八十八年十一月訴願人再次向原處分機關申請派人至系爭房屋現場勘查，請其依實際使用情形（即〇〇樓全部為住家用、〇〇樓僅部分為營業用）課徵房屋稅，業經該分處函准。系爭房屋於〇〇公司遷回後，自始即如此使用，迄未變更。
- (三) 本案未變更使用仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價二、六三五、四一〇元，已超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額二、〇三一、二五六元，且其超過之金額六〇四、一五四元大於原退稅款二〇六、七四四元，依財政部八十四年一月十一日臺財稅第八四一六〇一〇二五號函釋，應准免追繳其原退還之稅款。
- (四) 依財政部八十九年三月十四日臺財稅第〇八九〇四五〇七七〇號函釋，同一樓層之房屋如有部分作自用住宅使用、部分作非自用住宅使用時，其坐落基地可依比例分別按自用優惠稅率與一般稅率課徵地價稅與土地增值稅，該項規定亦適用於重購退稅。

三、卷查訴願人出售本市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇及〇〇地號持分土地，復重購本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，並經原處分機關內湖分處依土地稅法第三十五條規定核准退還土地增值稅計二〇六、七四四元，嗣經原處分機關內湖分處查得該重購之土地自完成移轉登記之日起（八十三年三月三十一日）起，五年內改作其他用途（八十七年四月二十二日起設有〇〇公司營業登記），此亦為訴願人所不爭執，乃按土地稅法

第三十七條規定追繳原退還土地增值稅款，尚非無據。

四、惟按首揭財政部八十四年一月十一日臺財稅第八四一六〇一〇二五號函釋意旨，本件是否得免依土地稅法第三十七條規定追繳其原退還之稅款，應視系爭重購土地地上建物仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價，是否超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於原退稅款。又本件系爭重購土地地上建物之門牌雖為本市〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號「〇〇樓」，惟其實際為七層及八層之〇〇樓中樓，訴願人與原處分機關就系爭重購土地地上建物之實際使用情形（即〇〇公司究係設於上開建物之〇〇樓或〇〇樓）仍有爭執，因系爭重購建物仍作自用住宅之樓層究為〇〇樓或〇〇樓，關乎系爭重購土地地上建物仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價之認定，從而本案首應釐清之爭點為系爭重購土地地上建物之實際使用情形。

五、經查訴願人因於重購土地地上建物設立〇〇公司營業登記，遂於八十七年四月三十日就系爭重購土地地上建物之使用情形向原處分機關內湖分處申請更正房屋稅，該申請書略謂：「一、本人所有……〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓房屋原供住家使用，於民國八十七年四月十五日起部分改為辦公室使用（僅六分之一）……」嗣原處分機關內湖分處以八十七年五月七日北市稽內湖乙字第八七〇〇七八八九〇〇號書函復訴願人自八十七年五月起改按其實際使用情形核課房屋稅，惟徵諸卷附系爭建物所有權狀影本，系爭建物之七層面積為一二四・六七平方公尺，八層之面積為三七・二五平方公尺，總面積為一六一・九二平方公尺，而該分處於前開書函所認定之變更前、後房屋使用情形，其住家用部分之變更前課稅面積係載為一二四・六及一四・六平方公尺，變更後課稅面積係載為一〇三・九及一二・二平方公尺；其營業用部分之變更後課稅面積為二〇・七（即系爭建物七層面積之六分之一）及二・四平方公尺，由原處分機關內湖分處前開函認定之課稅面積觀之，其似非如原處分機關八十九年一月十九日北市稽法乙字第八八一八一四三八〇〇號復查決定書及八十九年三月六日北市稽法乙字第八九〇五九二六二〇〇號答辯書理由三所載：「……該分處八十七年五月七日……函復訴願人其系爭建物自八十七年五月起分別依其『〇〇樓』及『〇〇樓』六分之一房屋使用面積比例改按營業用房屋稅率課徵……」則原處分機關內湖分處前開八十七年五月七日北市稽內湖乙字第八七〇〇七八八九〇〇號書函所認定系爭建物供作〇〇公司營業用者，究竟是否為系爭建物〇〇樓？抑或為訴願人所主張之〇〇樓？其實際使用情形究竟為何？是否經實地勘查？卷內並無勘查紀錄供核，不無疑義，有再為路查確認之必要。原處分機關內湖分處未審及此，而遽以否准訴願人免予追繳系爭稅款，容有未洽。原處分機關復查決定予以駁回亦有可議，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 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 五 月 十九 日

市長 馬英九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行