

臺北市政府 89.10.13. 府訴字第八九〇七九七八四〇一號訴願決定書

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，不服原處分機關大安分處八十九年四月二十日北市稽大安乙字第八九〇一一七八四〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

#### 事 實

緣訴願人所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物門牌：臺北市〇〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓及地下室）於八十九年一月二十六日經臺灣臺北地方法院拍賣，並經原處分機關大安分處按一般稅率核課土地增值稅計新臺幣（以下同）五、七四三、八八八元在案。嗣訴願人於八十九年三月十五日向原處分機關大安分處申請改按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，經該分處於八十九年四月十三日派員現場勘查，發現系爭土地地上建築物仍堆置與營業有關之貨物、設備，非屬住家使用範圍，依房屋稅條例第五條第三款及財政部六十九年十一月十八日臺財稅第三九四八一號函釋規定，仍應按營業用稅率課徵房屋稅，認系爭土地不符土地稅法第九條、第三十四條規定，乃以八十九年四月二十日北市稽大安乙字第八九〇一一七八四〇〇號函復否准訴願人所請。訴願人不服，於八十九年七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、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關之處分。又本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、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。」第三十四條第一項前段、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。」「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。」

財政部六十九年十一月十八日臺財稅第三九四八一號函釋：「住家用房屋客廳內堆置一般物品，仍屬住家使用範圍，應按住家用房屋之稅率課徵房屋稅。但堆置與營業有關之貨物、原料等物品，已非屬住家使用範圍，依房屋稅條例第五條第三款規定，以其實際

使用面積按營業用稅率課徵房屋稅.....」

七十五年六月二十五日臺財稅第七五五三三〇四號函釋：「土地所有權人出售原供營業用之土地，其無供營業使用以辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記為認定原則。惟為維護納稅義務人權益，並兼顧實情，如有下列情形之一者，應視為無供營業用之土地.....2. 原供營業用之土地，該營利事業經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定，未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。.....」

三、本件訴願理由略謂：

- (一) 財政部六十九年十一月十八日臺財稅第三九四八一號函釋係針對房屋稅之課徵，與按自用稅率核課土地增值稅之法律規定，並無關連。按土地稅法第九條及第三十四條之條文對於出售自用住宅用地稅率核課土地增值稅作了極為明確之規定，原處分機關援引財政部六十九年十一月十八日臺財稅第三九四八一號函釋，意圖排除該二條文之適用，顯非適當，亦不無曲解、違背法令之嫌。
- (二) 訴願人之夫雖之前曾經在該址設立公司營業，惟因經營不善，已於八十五年十一月十九日起辦妥停止營業；上開房地亦因無力繳息，八十九年一月二十六日遭致法院拍定出售；先前公司倒閉所留物品，均已被大致搬空，所剩一些廢棄物品、桌椅因無處堆放，乃暫時堆置原地，原處分機關八十九年四月十三日現場勘查時竟誤認為訴願人原地仍堆置一些所謂「貨品」「設備」，實為已經變形之一些鏡架及已經變質之鏡片，因變質變形已屬廢棄物品，已無價值。訴願人未曾使用過依自用住宅用地優惠稅率核課土地增值稅，該屋出售前數年內無出租他人、無營業，且一直由訴願人及家屬居住使用，完全符合土地稅法第九條、第三十四條核課自用住宅用地優惠稅率之規定。

四、卷查本件訴願人所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，經原處分機關大安分處於八十九年四月十三日派員現場勘查，查得系爭土地地上建物原設有〇〇股份有限公司及〇〇股份有限公司，雖於該建物拍定前一年即已停業，惟其辦公桌椅均置於原地，其上堆放各式文件雜物，一樓及地下室堆置之貨物均上架排列堆放整齊且標示清楚，此有採證相片十六幀附卷可稽。是以原處分機關大安分處以系爭建築物原供營業使用，停業後營業物品仍置原地，並非確實供自住使用，與土地稅法第三十四條出售自用住宅用地優惠稅率之立法目的顯不相符為由，否准訴願人按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，尚非無據。

五、惟查訴願人於該地辦竣戶籍登記，且出售前一年內，並無供營業使用或出租情形，既為原處分機關所不否認，則依首揭財政部七十五年六月二十五日臺財稅第七五五三三〇四號函釋，土地所有權人出售原供營業用之土地，其無供營業使用以辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記為認定原則，原供營業用之土地，該營利事業經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定，未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者，視為無供營

業用之土地意旨，本件原處分機關雖於八十九年四月十三日派員現場勘查發現辦公桌椅、文件雜物等堆置，惟無法證明該地仍有營業；況原設有之○○股份有限公司及○○股份有限公司於出售前一年即已辦妥停業，且迄未申請復業，為原處分機關所不否認，是以原處分機關視該地為供營業用之土地，即非無研究餘地。從而應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 十 月 十 三 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行