

訴願人 〇〇〇

送達代收人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關中北分處八十九年六月八日北市稽中北乙字第八九〇一二五六二〇〇號函所為之處分，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

緣訴願人於八十九年四月八日向原處分機關中北分處申報移轉所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地現值（訂契日八十九年四月八日，地上建物門牌為本市〇〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇），並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經原處分機關中北分處以八十九年五月二日北市稽中北增字第二〇八九〇〇二〇七三號書函復以系爭土地地上建物自領得權利移轉證書之日（八十九年三月七日）至立契日（八十九年四月八日）止供〇〇有限公司等營業使用並有他人（〇〇〇〇）設籍為由，核定按一般用地稅率課徵土地增值稅。嗣訴願人復以同一事由多次向該分處申請退還溢繳土地增值稅，經該分處以八十九年六月八日北市稽中北乙字第八九〇一二五六二〇〇號函復否准所請。訴願人不服，於八十九年七月十三日向本府提起訴願，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（八十九年七月十三日）據處分書發文日期（八十九年六月八日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，致訴願期間無從起算，故無訴願逾期問題，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、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頃部分....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。」財政部六十九年二月十二日臺財稅第三一三一六號函釋：「出售前一年內曾供營業使用或出租者之釋疑：查土地所有權人出售其自用住宅用地，依照土地稅法第三十四條第二項規定，於出售前一年內曾供營業使用或出租者，不適用自用住宅優惠稅率徵收土地增值稅。上項規定『出售

前一年內曾供營業使用或出租者』一節，係指土地所有權人出售土地前一年期間內所持有之該項土地未供營業使用或出租者而言；至取得土地所有權後，自始即係供自用住宅之用，而未供營業使用或出租者，則不論該土地於取得所有權前，是否供營業使用或出租，亦不論取得土地所有權是否滿一年，其所有權人出售該土地時，如符合土地稅法第九條及第三十四條之規定者，均得依法適用自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

八十九年四月二十九日臺財稅第0八九〇四五三〇三五號函釋：「主旨：有關經法院拍賣取得之土地再移轉與他人，申請適用土地稅法第三十四條規定課徵土地增值稅，稽徵機關查核其出售前使用情形時……其地上建物如屬拍賣點交者，自點交之日起查核；如屬拍賣不點交者，自領得權利移轉證書之日起查核：……」

三、本件訴願理由略謂：

(一) 訴願人係於八十九年二月二十九日自法院拍定取得糾爭不動產之所有權（八十九年三月七日取得該不動產權利移轉證書），並於八十九年三月二十九日辦妥戶籍登記，該不動產前於八十七年十月三十一日即○○有限公司、○○股份有限公司、○○有限公司、○○有限公司、○○有限公司及○○通信行、○○工程行設立營業登記於此，但上開七家公司行號自八十九年三月一日起即未曾繳納大樓管理費，且人去樓空，並無營業，此有大樓管理員○○切結可稽；現僅因前述公司行號未辦理停業或遷移，原處分機關逕予認定糾爭地址有供營業使用而否准訴願人所請，此係將第三人應作為而不作為義務違反，轉嫁於訴願人負擔之極不合理作法，顯有悖於法理。

(二) 另○○○、○○○○二人係○○有限公司設址同時即設籍於此，渠等與該公司負責人係屬同一戶，惟自八十九年三月一日起即無居住事實或租賃情形，訴願人並於辦理不動產登記後，旋即向轄區派出所請求戶口查察通報，已積極處理，足證明謝、○○二人並無居住於此之事實。參照行政法院七十九年度判字第七三九號判決及市府八十五年十一月五日府訴字第八五〇七三九六九號訴願決定書意旨，既然房地遭人無權占有尚且不影響自用住宅之認定，則本件訴願人即房地拍定人，僅因其前手登記營業於糾爭地址，尚未辦理遷移或停業，且有第三人設籍於該址，惟其既然無營業及居住之事實，自不應影響關於自用住宅之認定，故訴請改以自用住宅用地稅率課徵，並退還訴願人溢繳稅款計新臺幣五一五、七八四元。

四、卷查訴願人於八十九年二月二十九日於臺灣臺北地方法院拍賣取得本市○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物：本市○○○路○○號○○樓之○○），三月二十七日、三月二十九日分別辦妥產權登記及戶籍登記，嗣於同年四月八日立約出售，並向原處分機關中北分處申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處以糾爭土地地上建物供作營業使用並有他人設籍為由，核定按一般用地稅率課徵土地增值稅；嗣訴願人復於八十九年五月八日、五月十五日、六月一日向原處分機關中北分處申請退還溢繳土地

增值稅，惟經該分處查得，該建物自領得權利移轉證書之日（八十九年三月七日）至立契日（八十九年四月八日）止供○○有限公司、○○股份有限公司、○○有限公司、○○通信行、○○工程行、○○有限公司及○○有限公司等七家公司行號作營業使用，且其中○○有限公司、○○有限公司及○○通信行業已依法向該分處申報八十九年三月一至四月期銷售額及應納營業稅額；另查該址有○○○○設籍，其於八十九年四月十三日始辦理遷出，是原處分機關審認訴願人不符合土地稅法第九條及第三十四條得以適用自用住宅用地稅率規定，而否准訴願人所請，尚非無據。

五、惟查訴願人主張前述七家公司行號係於訴願人取得系爭建物及土地前即於該址設立營業登記，於訴願人設籍後實際上均未於該址營業乙節，原處分機關雖查證○○有限公司、○○有限公司及○○通信行於八十九年三月七日至八十九年四月八日間有銷售額，且○○有限公司負責人○○○八十九年九月七日至原處分機關中北分處所作之談話筆錄及○○有限公司於八十九年九月十四日書立聲明書，分別陳稱該二家公司均係向二房東○○○承租系爭建物，租賃期間各為八十八年六月三日至八十九年六月二日止及八十八年十月一日至八十九年五月二十六日止，然此與服務該大樓十餘年之管理員○○出具切結書證明○○有限公司自八十九年三月一日起即人去樓空等說詞不符，是以並無明確資料顯示上開公司行號實際上係於本市○○○路○○號○○樓之○○營業，又○君與訴願人之關係為何？訴願人與上開公司、行號是否有租賃關係？仍有未明；再查○○○及○○○○二人設籍該址乙節，依本府警察局中山分局長安東路派出所分別於八十九年四月二十五日、五月九日所作戶口查察通知單說明欄載以：「該當事人（○○○）……現址查訪未有居住之事實……」「經查該民（○○○○）目前未按址居住，轄區員警依規定約查三次未到，行方不明，報請戶政事務所鑒核。」訴願人知悉有第三人設籍事實已盡力排除，是渠等實際上是否於該址居住？與訴願人間是否有租賃關係？尚待澄清；系爭建物土地既係由訴願人拍賣取得，則拍賣公告上是否載明點交？倘不點交其原因為何？又上開公司行號實際上是否確實於系爭地址營業？八十九年三月一日前後該址大樓管理費之繳納情形為何？前揭疑點事實，原處分機關均未予查明，僅以該址尚有七家公司行號設立營業登記及第三人設籍尚未遷出為由，而否准退還訴願人已納之土地增值稅，似嫌率斷，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 曾忠己

中華民國八十九年十一月十五日

市長 馬英九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行