

訴 願 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，不服原處分機關八十九年九月一日北市稽法丙字第八九〇七四二五一〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

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，案經該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，未獲變更，提起訴願，經本府以八十九年四月二十八日府訴字第八九〇一一九六八〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣原處分機關以八十九年九月一日北市稽法丙字第八九〇七四二五一〇〇號重為復查決定：「維持原核定按一般用地稅率課徵土地增值稅。」上開復查決定書於八十九年九月八日送達，訴願人仍不服，於八十九年九月二十六日向本府提起訴願，十一月二日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按訴願法第九十五條前段規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力。」

司法院釋字第三六八號解釋：「行政訴訟法第四條『行政法院之判決，就其事件有拘束各關係機關之效力』，乃本於憲法保障人民得依法定程序，對其爭議之權利義務關係，請求法院予以終局解決之規定。故行政院所為撤銷原決定及原處分之判決，如係指摘事件之事實尚欠明瞭，應由被告機關調查事證另為處分時，該機關即應依判決意旨或本於職權調查事證。倘依重為調查結果認定之事實，認前處分適用法規並無錯誤，雖得維持已撤銷之前處分見解；若行政院所為撤銷原決定及原處分之判決，係指摘其適用法律之見解有違誤時，該管機關即應受行政法院判決之拘束。……」

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) 本件之爭點實在於訴願人有無將系爭房屋出租，而供營業使用，不論○○公司有無將營業登記地址變更，皆係行政程序之問題，並不影響訴願人已將系爭房屋收回之事實。本案中雖新承租之臺北市○○街○○之○○號○○樓屋主○○係○○公司負責人○○之母，但該房屋之使用用途為住宅，不能作商業使用，無法辦理營業登記，故屋主○○亦知上情而拒絕配合辦理，致未將營業登記及戶籍登記遷出，惟此並無違背常情之處。且查○○公司因上開○○街房屋無法辦理營業登記，只得再承租另一○○街○○巷○○之○○號房屋，並自八十七年七月至八十八年三月皆以匯款方式多次給付租金予出租人○○○之妻○○○，有匯款單可證，亦可傳訊上述證人。
- (二) 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，有臺電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，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，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○○街房屋無法辦理營業登記，且屋主亦拒絕配合辦理，致未將營業登記及戶籍登記遷出，確為事實。
- (三) 訴願人於八十七年六月十五日收回系爭房屋後，為求早日出售，分別委託○○房屋仲介有限公司、○○房屋仲介有限公司、○○房屋仲介有限公司尋找適當買主以便出售，有仲介契約書可證。○○公司係於八十七年六月十五日遷離系爭房屋，在此之前，訴願人有該公司之租賃所得，於申報八十七年度綜合所得稅時自然會申報之，並不表示在該年六月以後訴願人仍有出租系爭房屋。又系爭房屋雖有○○○設籍，但其並未居住該屋，且○○○係訴願人之叔叔，亦已出具無租賃關係證明書，足見訴願人未將系爭房屋出租於○○○。

三、卷查本件前經本府以八十九年四月二十八日府訴字第八九〇一一九六八〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其理由略以：「……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，此有〇〇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，是以訴願人主張〇〇公司業於八十七年六月十五日搬離，因〇〇公司新承租之台北市〇〇街〇〇之〇〇號〇〇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〇〇〇設立戶籍，惟〇〇〇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。……」

四、本件經原處分機關重為復查決定維持原處分，其理由略以：「……四、本件經本處大安分處依訴願決定撤銷意旨查明：（一）他人設籍部分：查申請人業於申請復查時補具設籍人〇〇〇所出具之無租賃申明書及戶籍資料，又另一設籍人〇〇〇（即〇〇公司負責人）經查為申請人之姊夫，尚可認定均仍符合自用住宅用地之規定。（二）設有〇〇公司營業登記部分：依〇〇公司所提供其遷址至本市〇〇街〇〇之〇〇號〇〇樓之房屋租賃契約書，出租人為〇〇〇，經查係〇〇公司負責人〇〇〇之母，此有戶籍資料查詢附卷可稽，則〇君於復查時所述因新屋主拒絕配合辦理，致未將營業登記遷出系爭建物乙節，顯有違常情。又上開租賃契約書載明租賃期間為自八十七年六月十五日起至九十二年六月十五日止，經查出租人〇君申報其八十七年綜合所得稅時並未申報〇〇公司之租賃所得，惟查申請人申報其八十七年綜合所得稅時卻申報〇〇公司之租賃所得（所得所屬年月：自八十七年一月至八十七年十二月），此有綜合所得稅各類所得查詢與各類所得扣繳及免扣繳憑單附卷可稽，是申請人訴稱系爭土地地上建物自八十七年六月起無出租情事乙節，自不足採。從而，原核定系爭土地應按一般用地稅率核課土地增值稅，揆諸首揭法條規定並無違誤，應予維持。……」

五、原處分機關依前次訴願決定撤銷意旨查明系爭建物關於他人設籍部分，符合自用住宅用地之規定，惟關於系爭房屋有〇〇公司營業登記部分，原處分機關雖以〇〇公司另承租〇〇街房屋之出租人〇〇〇既為該公司負責人〇〇〇之母，訴願人辯稱因新承租屋之出租人拒絕配合辦理，致未將營業登記遷出系爭房屋乙節，顯有違常情等為由，而認訴願理由不可採據，然上述推論尚難支持〇〇公司未實際遷出系爭房屋之待證事實。次者，原處分機關以訴願人申報八十七年綜合所得稅時仍有申報〇〇公司之租賃所得（自八十七年一月至八十七年十二月），而新承租屋之出租人卻反而未申報其該年度之〇〇公司租賃所得等事實，認定系爭房屋自八十七年六月起仍有出租之情事，雖非無理由，惟訴

願人申報自○○公司之租賃所得範圍係八十七整年度，並無區分為上半年度或下半年度之所得，尚難因此而認定訴願人自八十七年六月十五日起仍有將系爭房屋出租。

六、再者，本府前次訴願決定指摘「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」、「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」、「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○○之○○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」等有利於訴願人之事實，以及本次訴願人所提出委託仲介公司銷售系爭房屋之契約書、○○公司負責人○○○與訴外人○○○所訂立之房屋租賃契約書、郵局匯款單等資料，原處分機關仍未為查明論駁，實難謂已依本府前次訴願決定撤銷意旨重核，揆諸首揭訴願法規定及司法院解釋意旨，自有未合。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六十日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條規定，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

中華民國八十九年十二月十二日

市長	馬英九
訴願審議委員會主任委員	張明珠 決行