

臺北市政府 90.06.06. 府訴字第九〇〇三七三六七〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇律師 〇〇〇律師

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十二月三十日北市稽中北乙字第八九〇二八六五八〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於八十九年二月二十九日經由法院拍賣取得本市〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地（地上建物門牌為本市〇〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇），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）止供作利滿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。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計新臺幣五一五、七八四元，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第一次提起訴願，案經本府以八十九年十一月十五日府訴字第八九〇六二一六〇〇一號訴願決定：「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。」
- 二、嗣原處分機關中北分處重新查明後乃再以八十九年十二月三十日北市稽中北乙字第八九〇二八六五八〇〇號函復否准訴願人所有系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵並退還差額土地增值稅。訴願人仍表不服，於九十年三月十九日第二次向本府提起訴願，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（九十年三月十九日）據處分書發文日期（八十九年十二月三十日）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0八九0四五三0三五號函釋：「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：

原處分機關稱本市○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌為本市○○○路○○號○○樓之○○）於訴願人出售前曾有○○等公司營業乙節與事實不符。訴願人前次訴願已提出該棟大樓管理員○○所出具切結書，證實○○有限公司自八十九年三月一日起即未繳管理費且人去樓空，爰請再為路查。

### 四、卷查本件前經本府八十九年十一月十五日府訴字第八九0六二一六00一號訴願決定：

「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。」其理由略以：「.....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。」

五、原處分機關依上開訴願決定意旨，於八十九年十二月十四日前往本市○○○路○○號管理員室向該棟（○○）大廈管理員○○提示其於八十九年五月十二日出具之切結書影本並作成談話筆錄略以：「問：○○○路○○號○○樓之○○房屋在八十九年三月前後的實際使用情形如何？答：有好幾家公司在，有○○……等好幾家公司。問：八十九年三月一日前後該址大樓○○樓之○○管理費繳納情形如何？答：管理費大部份由○小姐繳交。問：你於八十九年五月十二日出具切結書稱該址○○公司自八十九年三月一日起就沒有繳納管理費人去樓空，與○○公司負責人○○○（○）所述不符，究竟是怎麼一回事？答：八十九年五月十二日的切結書不是我寫的，也不是我簽名。……」○君並提供○○大廈管理委員會代收該址八十九年一月至四月公共水電及管理費各二、七三六元單據四張為證，此與○○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稱：「問：貴公司在○○○路○○號○○樓之一房屋租約期間為何？答：本公司係與二房東○○○承租，租約期間係八十八年六月三日至八十九年六月二日止……問：貴公司何時遷出該址？……答：本公司係八十九年三月二十六日遷至○○○路○○號○○樓之○○房屋，並辦理電話移機……問：貴公司在八十九年三月二十六日之前實際上是否在○○○路○○號○○樓之○○房屋營業？答：是。：……」等情事相符，足證○○有限公司於八十九年三月份實際上確實於該址營業。訴願人雖一再主張原處分機關認系爭土地地上建物於出售前有○○有限公司營業乙節與事實不符，惟除出具業經該棟大廈管理員○○否認之切結書外，亦未提出其他事證以實其說，是訴願理由不足採憑。

六、再查原處分機關中北分處以八十九年十二月二日北市稽中北乙字第八九〇二八六五八一〇號函請臺灣臺北地方法院查明系爭土地及地上建物之拍賣公告是否載明點交？倘不點交其原因為何？等節，經臺灣臺北地方法院以九十年一月三十日北院文八十八民執地字第一〇一〇〇號函復原處分機關中北分處略以：「主旨：本院受理八十八年執字第一〇

一〇〇好（號）強制執行事件、債務人所有在北市〇〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇、房屋係向李〇〇租賃、租期自（至）八十九年五月三十一日，故拍賣公告記載不點交。……」是系爭土地及地上建物之拍賣公告既已載明不點交，則訴願人（即拍定人）自始即應知悉，且於拍定取得後亦應承受系爭土地地上建物仍存在租賃契約之不利益。本件前經原處分機關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）止供〇〇有限公司、〇〇有限公司、〇〇有限公司、〇〇通信行、〇〇工程行、〇〇有限公司及〇〇有限公司等七家公司行號作營業使用；其中〇〇有限公司、〇〇有限公司及〇〇通信行業已依法向中北分處申報八十九年三月一四月期銷售額及應納營業稅額，〇〇有限公司於八十九年九月十四日書立聲明書陳稱：「本公司於民國八十八年十月一日至民國八十九年五月二十六日以每月三、〇〇〇元租金向〇〇〇小姐承租臺北市中山區〇〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇為辦公室」，及〇〇有限公司負責人〇〇〇於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稱該公司於八十九年三月二十六日前確係於系爭建物營業等事實在案，並經該棟大廈管理員〇〇於八十九年十二月十四日證實確有數家公司曾於八十九年三月前後於該址營業，是原處分機關中北分處經重新查明後審認系爭土地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，乃以八十九年十二月三十日北市稽中北乙字第八九〇二八六五八〇〇號函復否准訴願人所有系爭土地改按自用住宅用地稅率課徵並退還差額土地增值稅，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 六 月 六 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

