

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，不服原處分機關九十年五月二十二日北市稽法乙字第九〇六一六一五一〇〇號復查決定，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

緣訴願人於九十年三月九日訂約出售所有本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號土地（應有部分均為萬分之六七），同年三月十二日向原處分機關松山分處申報該土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得系爭土地地上建物：本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓房屋，於出售前一年內有〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）營業登記，不符合土地稅法第九條有關自用住宅用地之規定，該分處乃以九十年三月二十三日北市稽松山增字第二四九〇六〇〇六二〇、二四九〇六〇〇六二一號書函予以否准，並核定按一般用地稅率課徵土地增值稅新臺幣七三五、九二一元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年五月二十二日北市稽法乙字第九〇六一六一五一〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十年五月二十四日送達，訴願人仍不服，於九十年六月十九日向本府提起訴願，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……3原供營業用之土地，其地上房屋實際上使用情形已變更，經由房屋所有人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。4當事人提出其他確切證明使稽徵機關足資認定其出售前

一年內未曾出租或供營業用者。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 原處分機關否准訴願人按自用住宅用地稅率課徵系爭土地增值稅，無非係依據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。惟查原處分機關松山分處於受理○○公司復業登記申請案時，其流程實令人匪夷所思，並有諸多重大瑕疵。何以申請復業登記無須審查其營業場所之所有權是否為申請人所有？或者檢附租賃契約證明為承租關係？縱然營業稅稽徵作業手冊並未規定公司復業時稅捐稽徵機關須派員實地查訪，惟若依此審查原則，申請人無須經房屋所有權人同意皆可擅自以任何房屋申請公司營業登記或復業登記，原處分機關前揭審查公司復業登記之作業原則，全無防巧措施，已嚴重影響房屋所有權人之權益。
- (二) ○○公司雖擅自申請復業登記，但已於九十年三月二十六日自願出具證明書予訴願人，說明自八十七年十二月三十一日終止承租系爭房屋後，未再支付任何租金，亦未在該址從事任何營業行為。且訴願人於租約終止後，於八十八年四月一日將戶籍遷入該房屋，同年四月二十七日向原處分機關松山分處申辦房屋變更使用，經該分處派員實地勘查屬實，准予自八十八年四月起按住家用稅率課徵房屋稅，直到訴願人九十年三月十二日出售系爭土地及房屋為止，未曾更改為按營業用之稅率課徵房屋稅，其未供營業用之事實至為明確。
- (三) 系爭房屋所屬之○○管理委員會對○○公司終止使用系爭房屋之事實亦出具證明書予訴願人。惟原處分機關竟疏於審酌系爭房屋之實際使用情形，僅以營業稅業務單位之書面審查結果為準，顯有違反前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及經驗法則。
- 三、卷查本案訴願人於九十年三月九日訂約出售其所有本市松山區○○段○○小段○○、○○地號應有部分土地，並於同年三月十二日向原處分機關松山分處申報該土地移轉現值及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得其地上建物：本市○○○路○○段○○號○○樓房屋，於出售前一年內設有○○公司（八十九年八月一日復業，八十九年十一月三十日註銷登記），不符合土地稅法第九條有關自用住宅用地之規定，而核定按一般用地稅率核課土地增值稅，此有原處分機關營利事業設立登記資料卡、電腦列印○○公司之營業稅自動報繳年檔、原處分機關松山分處八十九年九月一日北市稽松山統字第八九〇〇六九二八〇〇號函及本府建設局八十九年九月四日北市建商二字第八九三二六六四七號函等影本附卷可稽，揆諸首揭規定，原處分機關以一般用地稅率課徵土地增值稅，尚非無據。
- 四、惟按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意旨，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，如有原供營業用之土地，其地上房屋實際上使用情形已變更，經由房屋所有人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事、或當事人提出其他確切證明使稽徵機關足資認定其出售前一年內未曾出租或供營業用等情事者，應視為無供營業用之土地。經查本件訴願人主張○○公司自八十七年十二月三十一日終止承租系爭房屋後，即未在該址從事任何營業行為，且訴願人於八十八年四月一日將戶籍遷入該房屋，同年四月二十七日向原處分機關松山分處申辦房屋變更使用，經該分處派員實地勘查屬實，准予自八十八年四月起按住家用稅率課徵房屋稅，至九十年三月十二日出售系爭土地及房屋為止，均未供營業使用乙節。此徵諸卷附訴願人八十八年四月二十七日房屋使用情形變更申請書及原處分機關松山分處八十八年四月二十八日北市稽松山乙字第8801322800號書函，確係屬實。是以，本件系爭土地地上房屋實際使用情形已變更，經由房屋所有人即訴願人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，並經松山分處查明核准按自八十八年四月份起按住家用稅率課徵房屋稅，原處分機關自應依前揭財政部函釋意旨，就系爭房屋之實際使用情形，再為必要之查證，以維護納稅義務人權益，並兼顧實情。然本件原處分機關僅依據營業稅服務區人員查註之記載，而未就系爭土地出售前一年內，是否確有營業之事實再為詳查，即遽為否准系爭土地按自用住宅用地稅率核課土地增值稅之處分，不無速斷。況訴願人就系爭房屋從未出租或供營業之主張，亦提出○○公司九十年三月二十六日所出具之說明書及系爭房屋大樓管理員會九十年三月二十九日之說明書等證據，此等事證均非無法查證之事項，原處分機關既未調查訴願人之主張是否屬實，亦未敘明其不採之理由，即率爾否准訴願人所請，即難謂妥適，訴願人執此指責，非無理由。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。

五、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 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中華民國九十年十一月十四日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行