

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十一月一日北市稽法丙字第九〇六五一七三七〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十三年六月九日立約出售其所有本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇之〇〇地號土地（地上建物門牌：本市〇〇街〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓），嗣購入本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇之〇〇地號土地（地上建物門牌：本市〇〇路〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓之〇〇），於八十三年六月二十八日完成移轉登記，並向原處分機關內湖分處申請退還其不足支付重購土地地價之數額，經內湖分處以八十三年九月五日北市稽內（二）字第九〇一六一六號函同意核退新臺幣（以下同）一九三、三〇四元在案。嗣經內湖分處查得八十六年八月四日起至八十八年七月三十日止在上開重購土地建物設有「〇〇有限公司」（以下簡稱〇〇公司）營業登記，不符合自用住宅用地要件，該分處乃以九十年八月十七日北市稽內湖丙字第九〇九〇四三三三〇〇號書函追繳原已退還之土地增值稅一九三、三〇四元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年十一月一日北市稽法丙字第九〇六五一七三七〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十年十一月九日送達，訴願人仍表不服，於九十年十一月三十日經由原處分機關向本府提起訴願，九十一年三月十三日補充資料，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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第三十五條規定：「土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於左列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過三公頃部分或非都市土地未超過七公頃部分，仍作自用住宅用地者。……」第三十七條規定：「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並

應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」

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……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、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於取得系爭重購土地地上建物後，因○○公司央求讓其設籍於該址，訴願人認該公司僅單純設籍，並未在該址營業，乃同意該公司設籍於上，且○○公司設籍於該址後並未在該址營業，該址一直為訴願人之自用住宅，此向○○公司負責人查證自明，參以訴願人並未將系爭房屋出租予該公司，自不可能提供系爭房屋予該公司作為營業使用，即無改作其他用途之情形，核與土地稅法第三十七條之規定有間，故原處分機關據以補稅，其認事用法顯有未合。
- (二) 查○○公司八十六年至八十八年度營利事業所得稅結算申報書記載營業收入為零等字樣，顯然該公司在八十六年至八十八年度並無營業屬實，否則如有營業，理應有營業收入，其申報書不可能記載營業收入為零等字樣始合常情，則其申報書既記載營業收入為零等字樣，足證確無營業事實，原處分機關復查決定竟謂其所申報營業收入為零乙節，應僅代表其營業之績效，進而謂其有按期申報營利事業所得稅，應有營業之事實云云，顯有違誤。

三、卷查本案系爭新購土地之上建物（門牌號碼：本市○○路○○巷○○弄○○號○○樓之○○）既自八十六年八月四日起至八十八年七月三十日止設有○○公司營業登記，且訴願人亦自承確將系爭建物借予他人設立公司，又經原處分機關查得該公司有申報八十八年七月份營業稅（營業額為零），並按期申報八十六年及八十七年度營利事業所得稅（營業收入為零）。原處分機關乃認系爭土地不符自用住宅用地要件，即認該重購之土地改作其他用途，而由所屬內湖分處追繳原已退還訴願人之土地增值稅，尚非無據。

四、惟按「有無供營業使用或出租」，係事實問題，土地稅法及其施行細則，對此「事實」應如何認定，並無明文規定，自應依據實際情形查核認定；且依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明示，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，應視為無供營業用之土地。經查○○公司雖有申報八十八年七月份營業稅，及按期申報八十六年及八十七年度營利事業所得稅之情事，惟其所申報營業稅之營業額及營利事業所得稅之營業收入均為零；且依該公司於九十一年三月十

三日所出具之說明書載明：「茲證明本公司於民國八十六年間徵得○○○小姐之同意，設籍於……臺北市內湖區○○路○○巷○○弄○○號○○樓之○○，並未搬入上址營業，○○○小姐亦未提供上址予本公司作為營業使用……」及系爭房屋所屬○○住戶管理委員會九十一年三月十三日所出具之說明書所載：「茲證明○○○小姐所有坐落臺北市內湖區○○路○○巷○○弄○○號○○樓之○○於購入後，作為自用住宅，並未出租，亦未提供他人作為營業使用……」等語，是本案訴願人主張○○公司設籍於系爭建物期間並無營業事實乙節，尚非全然不可採；本件原處分機關並未就訴願人所舉事證詳實調查，以維護納稅義務人權益，並兼顧實情，僅以系爭建物於八十六年八月四日起至八十八年七月三十日止有○○公司之營業登記之情事，率爾認定○○公司實際在該址營業，而認系爭房屋已改作其他用途使用，恝置上開有利訴願人之待證事實，並遽為駁回之復查決定，參諸前揭規定及財政部函釋意旨，不無速斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關究明後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

中華民國九十一年四月三日市長 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。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)