

訴 願 人 ○○○

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，不服原處分機關信義分處九十年八月三十一日北市稽信義丙字第九0六一八三八一00號書函所為處分，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六十日內另為處分。

事 實

緣訴願人於八十九年十月十七日購買本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌為臺北市信義區○○路○○段○○號○○樓），復於九十年七月十七日出售信義區○○段○○小段○○地號持分土地一筆（地上建物門牌為臺北市信義區○○○路○○巷○○號○○樓之○○）。嗣訴願人於九十年八月二十日向原處分機關信義分處申請依土地稅法第三十五條規定退還已繳納之土地增值稅，經該分處查得該重購之土地其上建物有出租行為，不符合土地稅法第九條有關自用住宅用地之規定，該分處乃以九十年八月三十一日北市稽信義丙字第九0六一八三八一00號書函否准所請。訴願人不服，於九十年十月五日經由原處分機關向本府提起訴願，九十一年一月十四日補充訴願理由、一月二十九日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無逾期問題；又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行政處分，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。」第三十五條第一項、第二項、第三項規定：「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畝部分或非都市土地未超過七公畝部分，仍作自用住宅用地者。……」「前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。」「第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」財政部六十八年十月二

十六日台財稅第三七五一七號函釋：「關於『曾供出租使用』之日期應如何認定：1、凡有租賃資料可稽者，以租賃資料所載之日期為準。2、凡無租賃資料可稽者，應以查得之租賃起迄日期為準。」

三、本件訴願及補充理由略謂：訴願人重購之本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌為臺北市信義區○○路○○段○○號○○樓）其上建物於九十年二月七日與案外人○○○簽訂租賃契約，租期自九十年三月一日起至九十一年二月二十八日止，嗣經案外人○○○發現系爭房屋有滲漏水情事，雙方即合意解除上開租賃契約，訴願人未曾收受任何租金、押租保證金等，故系爭房屋自始即無租賃之事實，此有卷附臺北市政府警察局信義分局三張犁派出所提報之空戶證明為憑，未料案外人○○○等二人於九十年四月十二日持上開租賃契約書影本為證，逕將戶籍遷入該址至今仍未遷出，致原處分機關信義分處誤認訴願人有出租行為。

四、卷查訴願人於八十九年十月十七日購買本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地乙筆（地上建物門牌為臺北市信義區○○路○○段○○號○○樓），復於九十年七月十七日出售信義區○○段○○小段○○地號持分土地一筆（地上建物門牌為臺北市信義區○○路○○巷○○號○○樓之○○），並於九十年八月二十日向原處分機關信義分處申請依土地稅法第三十五條規定退還其不足支付新購土地地價數額之土地增值稅。嗣經該分處查得重購土地其上房屋雖有訴願人設籍，惟另有案外人○○○等二人依租約遷入戶籍，該房屋有出租行為，此有原處分機關與戶政連線之戶籍資料查詢畫面及本市信義區戶政事務所九十年十月十七日北市信戶字第九〇六一一一五三〇〇號函檢送該地號建物門牌有案外人○○○於九十年四月十二日遷入系爭土地其上房屋戶籍時所附之房屋租賃契約書影本附卷可稽，是原處分機關信義分處審認系爭土地不符合土地稅法第九條及第三十五條規定，以九十年八月三十一日北市稽信義丙字第九〇六一八三八一〇〇號書函否准退還訴願人不足新購土地地價數額之土地增值稅，尚非無據。

五、惟查訴願人主張雖曾與案外人○○○就系爭土地其上房屋簽訂租賃契約，但旋即解除，並無出租之事實存在，此有本府警察局信義分局三張犁派出所九十年八月十日、三十日戶口查察通報單影本及該派出所九十一年一月十一日所開立之空戶證明書附卷可稽，準此，本件系爭土地其上房屋於是時既屬空屋，則其究有無出租之事實，即仍待查明。原處分機關信義分處未查明上開待證事實，即依據案外人○○○遷入系爭房屋時所提供之租賃契約影本，審認訴願人重購之土地不符合土地稅法第三十五條退還土地增值稅之規定，否准訴願人所請，尚嫌速斷。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六十日內另為處分。

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 薛明玲
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 一 年 四 月 十 九 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行