

臺北市政府 91.10.24. 府訴字第 0 九一一七二七七—0 一號訴願決定書

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，不服原處分機關九十一年五月七日北市稽法乙字第九 0 六四四—二五 0 0 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

緣訴願人於八十五年十一月十四日新購完成登記本市內湖區○○段○○小段○○及○○之○○地號持分土地（門牌號碼：本市○○路○○段○○號○○樓及同路段○○至○○、○○之○○號地下室），復於八十六年一月三十一日立約出售所有本市內湖區○○段○○小段○○之○○地號持分土地（門牌號碼：本市○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），並經原處分機關內湖分處准予退還已納之土地增值稅計新臺幣（以下同）四三三、五九一元。嗣經該分處查得訴願人之新購系爭土地之地上建物門牌號碼本市○○路○○段○○至○○、○○之○○號地下室自八十六年八月二十五日迄九十年二月一日有「○○有限公司」（以下簡稱○○公司）之營業登記，核與土地稅法第九條所稱之自用住宅用地規定不符，乃以九十年八月一日北市稽內湖丙字第九 0 九 0 四 0 四三 0 0 號書函追繳原退還訴願人之土地增值稅計二二四、一一一元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十一年五月七日北市稽法乙字第九 0 六四四—二五 0 0 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十一年五月十五日送達，訴願人仍表不服，於九十一年六月十一日向本府提起訴願，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。」第三十五條第一項第一款規定：「土地所有權人於出售土地.....後，自完成移轉登記.....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……，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……後，另行購買都市土地未超過三公畝部分……，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。」

民法第八百二十條規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。共有物之簡易修繕，及其他保存行為得由各共有人單獨為之。共有物之改良，非經共有人過半數，並其應有部分合計已過半數者之同意，不得為之。」

- 二、本件訴願理由略以：本樓十年來地下室從未開始營運！訴願人對地下室並不具備使用權且就本案而言並未獲取任何利益。地下室也並非自本人完成移轉登記後方改變用途，訴願人僅空具土地所有權共同使用持分，卻並無使用權，共同使用部分亦全權由本大樓自治委員會規劃與管理。
- 三、按首揭土地稅法第三十五條有關重購自用住宅土地退還已繳納土地增值稅規定之立法意旨，在於考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地，為避免因課徵土地增值稅，降低其重購土地之能力，乃准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，就其所出售之土地之要件係該土地必須是自用住宅用地。卷查本件原處分機關審認訴願人新購之本市內湖區○○段○○小段○○及○○之○○地號上之○○路○○段○○至○○、○○之○○號地下室自八十六年八月二十五日迄九十年二月一日有○○公司之營業登記，核與土地稅法第九條所稱之自用住宅用地規定不符，乃以九十年八月一日北市稽內湖丙字第九〇九〇四〇四三〇〇號書函追繳原退還訴願人之土地增值稅計二二四、一一一元，尚非無據。
- 四、惟查，本件訴願人主張其並無系爭地下室之使用權及○○公司於系爭地下室辦理公司設立登記並未經其同意云云。經查依卷附原處分機關法務室審查意見顯示，原處分機關曾以九十年八月二十八日北市稽法乙字第九〇六四四一二五一〇號函請本市商業管理處提供○○公司申

請設立時所檢附之相關資料影本，嗣經本府以九十年九月五日府建商字第九〇六五〇〇二八號函檢附該公司設立登記所附文件影本，經查該等文件並未有房屋使用同意書；復經原處分機關內湖分處向財政部臺北市國稅局查詢〇〇公司〇〇商店營業情形，經查該公司〇〇商店八十六年度營利事業所得稅結算申報銷售額為零，營業費用及損失總額為二〇二元；八十七及八十八年度無申報資料；又該公司〇〇商店負責人申辦統一發票手續未檢具租賃契約書；再經該分處派員至現場勘查，目前為空置。綜此以觀，尚難認定該公司於系爭建物有實際營業之事實；又不論於〇〇公司設立公司登記或申辦統一發票皆無檢附系爭建物之使用同意書或租賃契約書，訴願人主張其並未同意〇〇公司於系爭建物設立公司登記及使用之事實，尚非不可採信。再按共有物全部或一部之使用借貸，依民法第八百二十條第一項規定，除契約另有訂定外，應由共有人共同管理，如共有人中之一人未經其他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部借予他人，對於其他共有人，不生效力。準此，〇〇公司之使用借貸系爭建物，應依民法第八百二十條第一項共有物之管理之規定為之，則〇〇公司未經訴願人之同意，擅自使用為營業及設立公司登記，對訴願人是否生效力，亦非無疑義。則原處分機關可否因系爭建物有〇〇公司設立登記而逕認訴願人將重購之土地，改作其他用途，非無詳究之餘地。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 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 十 月 二 十 四 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行