

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，不服原處分機關內湖分處九十二年五月十二日北市稽內湖甲字第0九二六0五0六三00號函所為處分，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

緣訴願人於九十二年一月二十八日買賣登記取得本市內湖區○○段○○小段○○之○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市內湖區○○路○○巷○○號○○樓），另於九十二年二月二十四日出售本市內湖區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市內湖區○○路○○號）；嗣於九十二年五月二日向原處分機關內湖分處申請退還不足支付新購土地地價之土地增值稅額，經該分處審認訴願人原出售土地地價減去新購土地符合自用住宅用地之地價後，其價款仍有餘額，核與土地稅法第三十五條重購退稅規定之要件不符，乃以九十二年五月十二日北市稽內湖甲字第0九二六0五0六三00號函否准所請。訴願人不服，於九十二年五月二十二日經由原處分機關向本府提起訴願，十月七日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，仍應視為原處分機關所為之處分，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一款、第二項及第三項規定：「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，另行購買未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地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。」

財政部八十九年三月十四日臺財稅第0八九0四五0七七0號函釋：「主旨：檢送研商

『同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，其座落基地如何依房屋實際使用情形之面積比例，分別按自用住宅用地、一般用地稅率課徵地價稅、土地增值稅』相關事宜會議紀錄一份，請依該會商結論辦理。.....說明：....五、會商結論：....（三）納稅義務人申請同一樓層房屋部分土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，其使用面積原則以房屋稅課徵資料為準。但出售前一年內房屋使用面積有變更者，以一年內供非自用住宅使用最大面積認定為非自用住宅面積；如納稅義務人主張其非自用住宅面積低於六分之一或有異議時，應依其實際使用情形參考最近一年申請房屋變更使用或地價稅按自用住宅用地稅率課徵情形，核實認定。.....」

### 三、本件訴願理由略謂：

原處分機關內湖分處核定本案不符退還土地增值稅之理由為：新購土地至九十二年三月止設有公司，及訴願人申報契稅時曾申明作營業及住家用各半。惟訴願人自完成移轉登記後，即遷入並作為自住使用迄今，並無出租或設立公司情事，所謂設有○○有限公司係原出賣人行為，於房屋點交時即九十二年三月，其行為不應影響善意第三者承買人之合法權益。另申報契稅有一半面積為營業用，係代書申報之誤植，訴願人於九十二年一月十七日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，係在九十二年一月二十八日完成移轉登記之前，可以佐證。

四、卷查訴願人係於九十二年一月二十八日買賣登記取得本市內湖區○○段○○小段○○之○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市內湖區○○路○○巷○○號○○樓），復於九十二年二月二十四日出售本市內湖區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市內湖區○○路○○號），並繳納土地增值稅額計新臺幣七一、七八二元。此有原處分機關檢送之系爭土地及建物所有權狀、戶籍資料連線查詢資料、土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書，及土地增值稅繳款書等影本附卷可稽。復查訴願人於九十二年五月二日向原處分機關內湖分處申請退還不足支付新購土地地價之土地增值稅額，經該分處查得訴願人新購土地地上房屋自九十二年一月二十八日完成登記之日起至九十二年三月止設有○○有限公司，房屋稅分別按營業用及住家用課徵（各為五〇·四平方公尺），且申報契稅時於附聯亦申明部分作營業用及住家用，依前揭財政部八十九年三月十四日臺財稅第〇八九〇四五〇七七〇號函釋意旨，應以一年內供非自用住宅使用最大面積（即一四·四九平方公尺）認定為非自用住宅面積；並據以審認訴願人原出售土地地價減去新購土地符合自用住宅用地之地價後，其價款仍有餘額，核與土地稅法第三十五條重購退稅規定之要件不符，乃以九十二年五月十二日北市稽內湖甲字第〇九二六〇五〇六三〇〇號函否准其退還已繳納土地增值稅之申請，尚非無據。

五、惟查依原處分機關檢送資料，訴願人就系爭重購土地及地上房屋，於九十二年四月二日向原處分機關內湖分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，及全部按住家用稅率核課

房屋稅，業經該分處分別以九十二年四月二十五日北市稽內湖甲字第〇九二九〇一二七四〇〇號函准自九十二年四月起按自用住宅用地稅率課徵地價稅（核准面積：二八·九八平方公尺），及以九十二年四月二十五日北市稽內湖乙字第〇九二九〇一三一〇〇〇號函准自九十二年四月起按住家用稅率核課房屋稅（變更後課稅面積：一〇〇·八平方公尺）在案。又原處分機關據以認定系爭重購土地部分供營業使用之事實，僅有〇〇有限公司於〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓設有營業登記之稅籍電腦資料，及訴願人於買賣登記取得前（即九十二年一月八日）之契稅申報書附聯之勾選紀錄，並無訴願人重購系爭土地後之營業事證供核；且〇〇有限公司既係於訴願人訂約重購系爭土地前，即於該址設有營業登記，又訴願人主張自遷入後即作自用住宅使用，並無出租或設立公司情事，〇〇有限公司之設立登記係原出賣人之行為，則系爭重購土地是否確供營業使用？即有再予查明之必要，是以，原處分機關內湖分處逕援引財政部八十九年三月十四日臺財稅第〇八九〇四五〇七七〇號函釋，認為應以一年內供非自用住宅使用最大面積（即一四·四九平方公尺）認定為非自用住宅面積，所憑理由尚嫌率斷。訴願人執此指摘，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。

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 陳 敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 十 一 月 十 三 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行