

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵土地增值稅事件，不服原處分機關九十三年五月七日北市稽法乙字第 0 九三六 0 七七四五 0 0 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十六年四月七日向原處分機關中北分處申報移轉其所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處核定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅新臺幣（以下同）三七 0、一二五元。嗣經檢舉並經原處分機關查獲，系爭土地上房屋於八十四年八月二十日至八十六年八月十九日有出租情事，該分處乃以九十三年三月四日北市稽中北甲字第 0 九三六 0 一二五八 0 0 號函核定補徵一般用地稅率與自用住宅用地稅率差額土地增值稅計一、八四三、三九八元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以九十三年五月七日北市稽法乙字第 0 九三六 0 七七四五 0 0 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十三年五月十一日送達，訴願人仍表不服，於九十三年六月十日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按稅捐稽徵法第二十一條第一項第三款及第二項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定……三、未於規定期限內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為七年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」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。」第三十四條第一項及第二項規定：「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；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額依前條規定之稅率徵收之。

」「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。」

二、本件訴願理由略以：檢舉人係因意圖要求遷讓系爭房屋不成以為報復，但與事實不符。訴願人於原處分機關調查談話時曾出示房屋租賃契約書影本，出租人姓名並非訴願人之筆跡，系爭房屋承租人可能因檢舉人威脅不再續租而與之串通陷害訴願人，何況八十四

年八月二十日至八十六年八月十九日，承租人並未在該址設戶籍，且時隔久遠，也有記錯之可能，不能片面單憑承租人一方之不明確之證詞而予以判定。

三、卷查訴願人於八十六年四月七日檢附土地所有權人無租賃情形聲明書向原處分機關中北分處申報移轉其所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處核定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅三七〇、一二五元。嗣經檢舉人於九十二年五月二十一日提供系爭土地之地上房屋即本市○○路○○號○○樓之房屋租賃合約書等資料檢舉系爭土地上房屋於八十四年八月二十日至八十六年八月十九日有出租情事，案經原處分機關中北分處向承租人○○○查得系爭土地上房屋於八十六年四月三日出售前一年即八十五年四月三日至八十六年四月二日期間確有出租情形，不符合自用住宅用地要件，且訴願人係故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐，其核課期間應為七年，乃以九十三年三月四日北市稽中北甲字第〇九三六〇一二五八〇〇號函審理核定補徵一般用地稅率與自用住宅用地稅率差額土地增值稅計一、八四三、三九八元，洵屬有據。

四、至訴願人主張房屋租賃契約書上出租人簽名非其筆跡，承租人○○○可能與檢舉人串通陷害訴願人及八十四年八月二十日至八十六年八月十九日期間，○○○並未在該址設立戶籍等節。經查原處分機關以九十二年十一月三日北市稽法甲字第〇九二九〇九五五〇〇號函通知系爭房屋承租人○○○到原處分機關備詢，依卷附○○○九十二年十一月十三日於原處分機關之談話筆錄記載，其陳述自八十四年八月二十日起承租系爭房屋，迄今仍居住於該址。復經原處分機關提示卷附檢舉人寄送原處分機關之系爭房屋租賃合約書影本，承租人○○○並陳稱為其本人所簽訂無訛，租賃期間之租金係以現金交付予訴願人云云。次查，系爭房屋及土地自六十七年十月十一日至八十六年五月十二日止係為訴願人所有，有卷附本市中山地政事務所異動索引正本可稽，則於該期間訴願人就系爭房屋及土地於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。本案訴願人雖否認有出租系爭房屋之情形，惟依卷附其所檢附之臺灣臺北地方法院九十一年訴字第五一八六號民事判決，訴願人既主張其係於系爭房屋之頂樓部分？建房屋並居住，又就系爭房屋之使用情形如何，訴願人並未說明；而承租人○○○就承租及如何給付租金並居住系爭房屋之事實已明確陳述如上述，縱其未於系爭房屋設立戶籍，並不妨礙租賃事實之成立。訴願人既未就其主張提出證據以證其說，徒言指摘否認系爭房屋出租之事實及系爭房屋租賃合約書之真正，應不足採。從而，本件原處分機關中北分處核定補徵系爭土地差額土地增值稅，原處分機關復查決定予以駁回，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 十 月 六 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)