

訴願人 ○○○○

代理人 ○○○

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，不服原處分機關九十三年九月十四日北市稽法乙字第0九三六一六八八六00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

緣訴願人於九十三年三月二十二日訂約出售所有本市大同區○○段○○小段○○地號土地持分四分之三，地上建物：本市○○路○○段○○號○○、○○、○○樓，三月三十一日向原處分機關大同分處申報該土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得系爭土地地上建物○○樓房屋四分之三部分，於出售前一年內作為○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）辦公室使用，不符合土地稅法第九條有關自用住宅用地之規定，該分處乃以九十三年四月十五日北市稽大同增字第0九三六0一二八四00號函核定該部分所占土地面積二三·四四平方公尺按一般用地稅率，其餘七0·三一平方公尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅金額計新臺幣一、三三三、四三一元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十三年九月十四日北市稽法乙字第0九三六一六八八六00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十三年九月十六日送達，訴願人仍不服，於九十三年十月十二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。」第三十三條第一項、第二項規定：「土地增值稅之稅率，依左列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之四十。二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之五十。三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之六十。」「為促進經濟發展，對於依前項及第三十四條規定稅率計徵之土地增值稅，自本法中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起三年內，減徵百分之五十。」第三十

四條第一項、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.....」 「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。」

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..... 3 原供營業用之土地，其地上房屋實際上使用情形已變更，經由房屋所有人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。4 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：〇〇公司營業所在地係設於本市大同區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓而非同址〇〇樓，且訴願人已提出營利事業登記證、工廠登記證、切結書、里長證明書、照片等證據，用以證明系爭土地地上建物全部為住家、書房使用，且於出售前一年內並無營業使用或出租行為，詳如復查申請書。原處分機關大同分處僅以派員勘查後之報告包括房屋稅籍紀錄表、查詢電腦畫面，在無任何證物、照片之證明下即為復查駁回之決定，違反稽徵程序，且於法無據。

三、卷查本案訴願人於九十三年三月二十二日訂約出售所有本市大同區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地持分四分之三，並於三月三十一日向原處分機關大同分處申報該土地移轉現值及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得其地上建物：本市〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓房屋四分之三部分，於出售前一年內作為〇〇公司辦公室使用，不符合土地稅法第九條有關自用住宅用地之規定，而核定該部分所占土地面積二三·四四平方公尺按一般用地稅率，其餘七〇·三一平方公尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，此有臺北市房屋稅籍紀錄表、土地增值稅徵銷檔查詢畫面及原處分機關大同分處適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表等影本附卷可稽，揆諸首揭規定，尚非無據。

四、惟按首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意旨，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，如有原供營業用之土地，其地上房屋實際上使用情形已變更，經由房屋所有人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事或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等情事者，應視為無供營業用之土地。經查依卷附本府核發之〇〇公司營利事業登記證及給付租金之各類

所得扣繳暨免扣繳憑單影本，該公司營業所在地確係設於本市大同區○○路○○段○○號○○樓，而非原處分機關所指同址○○樓。又訴願人主張其於復查程序時即已說明○○公司於九十年因公司全面電腦化管理採購及執行廠辦合一計畫將公司業務全部遷移至桃園縣新屋鄉工廠，取消系爭房屋○○樓之借用並於○○樓設簡易聯絡處，此亦有經濟部工廠登記證及○○有限公司開立之統一發票及出貨單證明等影本在卷可憑；另由訴願人提出照片影本五幀顯示系爭房屋使用情形係作為書房及兒童玩具間之住家使用。則縱訴願人未依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，原處分機關仍應依前揭財政部函釋意旨，就系爭房屋之實際使用情形，再為必要之查證，以維護納稅義務人權益，並兼顧實情。本件原處分機關雖以大同分處房屋稅承辦人員查註之記載，及以訴願人所附照片係事後拍攝及○○公司負責人○○○係訴願人之配偶，其所為有利於訴願人之說詞不具客觀性及證據力等作為認定之依據，惟遍查全卷並無相關具體之證據諸如採證照片等，原處分機關未就系爭土地出售前一年內，是否確有營業之事實再為詳查並證明，遽為否准系爭土地全部按自用住宅用地稅率核課土地增值稅之處分，即嫌率斷。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。

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 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 二 月 九 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行