

臺北市政府 94.07.07. 府訴字第 0 九四一二八三 0 七 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關 94 年 2 月 14 日北市稽法甲字第 09363152500 號復查決定書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 86 年 5 月 12 日出售，86 年 6 月 4 日移轉登記，所有本市內湖區○○段○○小段○○—○○、○○、○○—○○等地號持分土地（地上房屋門牌：本市內湖區○○路○○段○○號○○樓），另於 88 年 3 月 30 日購買，88 年 5 月 12 日移轉登記，臺北縣土城市○○段○○小段○○—○○、○○—○○、○○—○○等地號持分土地（地上房屋門牌：臺北縣土城市○○路○○段○○—○○號○○樓），前經原處分機關內湖分處以 88 年 11 月 4 日北市稽內湖乙字第 8802207900 號函，依土地稅法第 35 條規定核准退還原已繳納之土地增值稅計新臺幣（以下同）1,086,785 元在案。嗣臺北縣政府稅捐稽徵處（以下簡稱臺北縣稅捐處）於 93 年 7 月 1 日以北稅財一字第 0930068022 號函通報原處分機關內湖分處，訴願人 88 年 3 月 30 日所購買之臺北縣土城市○○段○○小段○○—○○、○○—○○、○○—○○等地號持分土地地上房屋，於 93 年 3 月 1 日起出租供「○○有限公司」作為營業使用，經原處分機關內湖分處多次函詢臺北縣稅捐處，查認系爭土地之地上房屋供營業使用之面積後，審認原出售土地地價已超過新購地價價款，乃以 93 年 10 月 7 日北市稽內湖甲字第 09360894100 號函檢送補徵土地增值稅繳款書 3 份，載明依土地稅法第 37 條規定追繳原退還之土地增值稅 1,086,785 元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 94 年 2 月 14 日北市稽法甲字第 09363152500 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍表不服，於 94 年 3 月 11 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 9 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 35 條第 1 項第 1 款規定：「土地所有權人於出售土地.....自完成移轉登記.....之日起，2 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3公畝部分或非都市土地未超過7公畝部分，仍作自用住宅用地者。」第37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，5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。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 依稅捐稽徵法規定，房屋稅應以房屋之實際使用情形為之，訴願人所有臺北縣土城市○○路○○段○○—○○號○○樓房屋於93年3月至5月並未做為營業使用，仍為自用住宅。
- (二) 臺北縣稅捐處根據現場會勘所拍攝之照片，係於93年6月派兩人至訴願人住所拍攝之照片，當時訴願人因有事出國，不在國內。此兩人來訴願人住所拍攝時，並未表明係因公事，假藉客人名義來訪，實際所為並非光明正大，讓訴願人非常不服，且這些照片是在93年6月份拍攝，竟然以這些照片作為訴願人93年3月至5月之房屋使用情形之根據，更加離譜，請查明並還訴願人公道。
- (三) 財政部臺灣省北區國稅局臺北縣分局提供之租賃契約書影本，自93年3月1日起出租之合約書，並非訴願人親自簽名蓋章，係會計師事務所為申請營利事業登記證配合相關單位所為，且房屋真正使用之情形，實為課稅之根據，不應以一紙配合公事所需之文件作為依據，更加讓人不服。

三、卷查訴願人所有重購之系爭臺北縣土城市○○段○○小段○○—○○、○○—○○、○○—○○等地號持分土地，係於88年5月12日完成所有權移轉登記，另於93年3月起供

「○○有限公司」作為營業使用之事實，此有系爭土地土地所有權狀及臺北縣稅捐處93年7月1日北稅財一字第0930068022號函、93年7月19日北稅財一字第0930074525號函及93年10月4日北稅財一字第0930096192號函等資料影本附原處分卷可稽，是以原處分機關內湖分處以系爭土地自取得至改作營業使用未逾5年期間，依首揭土地稅法第37條規定，以93年10月7日北市稽內湖甲字第09360894100號函檢送補徵土地增值稅繳款書，向訴願人追繳原退還之土地增值稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張臺北縣稅捐處根據現場會勘所拍攝之照片，係訴願人不在國內所拍攝之照

片且照片是在 93 年 6 月份拍攝，以此作為訴願人 93 年 3 月至 5 月之房屋使用情形之根據

，令人不服；又原處分機關所採據之財政部臺灣省北區國稅局臺北縣分局提供之租賃契約書影本，並非訴願人親自簽名蓋章，係會計師事務所為申請營利事業登記證配合相關單位所為，應根據房屋真正使用之情形為課稅之根據等節。按訴願人以○○有限公司代表人名義，並以臺北縣土城市○○路○○段○○之○○號○○樓為公司所在地向經濟部辦理營業登記，核准設立日期為 93 年 3 月 10 日，此有經濟部商業司公司登記系統之公司基本資料查詢附卷可查，該址既為公司營業地址，則依常理判斷即為營業所用，況本件依卷附房屋租賃契約書所載，自 93 年 3 月 1 日起出租供○○有限公司設籍營業使用，且經臺北縣稅捐處查訪該址確實為營業之場所，縱臺北縣稅捐處係於 93 年 6 月查訪，惟綜合上開事證，該址應可認定自 93 年 3 月起已出租供○○有限公司作為營業使用。至訴願主張租賃契約書非訴願人親自簽名蓋章，係會計師事務所為申請營利事業登記證配合相關單位所為乙節，惟並未提出具體證明以實其說，且訴願人既以此租賃契約書為憑向主管機關申請營利事業登記，並經主管機關採認，則訴願人以相反之說詞為本件抗辯，顯有矛盾，故所辯尚難採據。從而，本件原處分機關內湖分處以系爭重購土地自 88 年 5 月 12 日取得至 93 年 3 月改作營業使用未逾 5 年期間，依首揭土地稅法第 37 條規定，向訴

願

人追繳原退還之土地增值稅及復查決定駁回復查申請，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 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
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
委員 陳石獅
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 7 月 7 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 2 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3段1巷1號)