

臺北市政府 94.08.10. 府訴字第 0 九四 0 二七一三四 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，不服原處分機關中正分處 93 年 12 月 24 日北市稽中正甲字第 0 9361331500 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

事 實

緣訴願人於 93 年 7 月 1 日立約購買本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌：本市大安區○○路○○巷○○號○○樓），同年 22 日辦竣移轉登記；復於 93 年 10 月 12 日立約出售原所有本市中正區○○段○○小段○○、○○及○○地號持分土地（地上建物門牌：本市中正區○○路○○段○○之○○號○○樓），並於同年 11 月 16 日辦竣移轉登記。嗣訴願人於 93 年 11 月 23 日向原處分機關中正分處申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土

地增值稅內，退還不足支付新購土地地價之數額，案經該分處以系爭出售土地（本市中正區○○段○○小段○○、○○及○○地號持分土地）之地上房屋於出售前 1 年內設有○○○律師事務所，不符土地稅法第 35 條重購退稅規定，乃以 93 年 12 月 2 日北市稽中正甲字第 09361

253200 號函否准所請。訴願人不服，復於 93 年 12 月 14 日向原處分機關中正分處申請更正，該

分處乃以 93 年 12 月 24 日北市稽中正甲字第 09361331500 號函復訴願人略以：「……說明……

二、……臺端於 93 年 11 月 16 日出售坐落本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地，經查明該 3 筆土地地上建物：本市中正區○○路○○段○○之○○號○○樓，於出售前 1 年內設有○○○律師事務所，已非屬自用住宅用地。本分處原核定否准退還土地增值稅，並無不合。……」訴願人不服，於 94 年 1 月 11 日向本府提起訴願，2 月 15 日補充訴願

理由，6 月 17 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。

二、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 34 條第 1 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 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 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；……」第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項、第 3 項規定：「土地所有權人於出售土地……後，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之土地增值稅額內，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……，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 2 年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。」「第 1 項第 1 款及第 2 項規定，於土地出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」

財政部 75 年 6 月 25 日臺財稅第 7553304 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……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 1 年內未曾出租或供營業用者。」

77 年 12 月 1 日臺財稅第 770666023 號函釋：「……說明：一、……土地在出售前係按自

用

住宅用地稅率課徵地價稅者，得認為已有自用住宅用地之事證，其於 2 年內另行購買自用住宅用地，得依同法第 35 條第 1 項第 1 款規定申請退還已納之土地增值稅。惟『按自用住宅用地稅率課徵地價稅』並非唯一認定要件，如出售前未按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經稽徵機關查明符合同法第 34 條第 1 項（面積要件）及第 2 項（出售前 1 年內未曾供營業使用或出租要件）且合於同法第 9 條規定者，應准依同法第 35 條第 1 項第 1 款規定，退還其已納之土地增值稅。」

三、本件訴願及補充理由略以：

(一)「○○事務所」並非營業用者，為房屋稅條例第 5 條第 2 款後段所明定。是不適用土地稅法第 35 條第 1 項、第 2 項規定者，自不包括房屋稅條例明定屬非營業用性質之律師事務所甚明。土地稅法第 35 條第 3 項所謂曾供營業使用，自應以實際供營業使用之證據為認定依據，否則即屬任意擴大法律規定之範圍。

(二)訴願人雖曾於 68 年起執行律師業務，惟自 79 年起任○○大學專任教師後，即不再接辦新案件，經 2、3 年將舊案結清後，即完全不辦理律師業務，只因打算退休後再擔任律師而

未向公會辦理退會之手續，此請查核訴願人近年之所得稅申報資料，全無執行律師業務之收入即明。

(三)坐落土地上之房屋，縱未實際供使用，對於自用住宅用地之認定並不生影響，至若實際供使用，則只須不作為出租或供營業用者，即在自用住宅用地定義範圍內，故不論自土地稅法第 9 條或第 35 條規定觀之，土地所有權人之房屋供自己開設律師事務所者，均有上開規定之適用，法理甚明。

四、卷查本案系爭出售土地之地上建物（門牌號碼：本市中正區○○○路○○段○○之○○號○○樓）自 77 年 2 月 1 日起即設有○○○律師事務所，是原處分機關據以系爭土地不符土地稅法第 9 條規定有關自用住宅用地要件為由，否准訴願人申請就其已納土地增值稅內退還不足支付新購土地地價數額之處分，尚非無據。

五、惟按「有無供營業使用或出租」，係事實問題，土地稅法及其施行細則，對此「事實」應如何認定，並無明文規定，自應依據實際情形查核認定；且依前揭財政部 75 年 6 月 25 日臺財稅第 7553304 號函釋明示，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，如當事人提出其他確切證明使稽徵機關足資認定其出售前 1 年內未曾出租或供營業用者，應視為無供營業用之土地。經查訴願人雖有於系爭房屋登記設立○○○律師事務所之事業，惟訴願人主張自 79 年任○○大學專任教師後，即未接辦新案，於 2、3 年間即將舊案結清，近年來之所得資料均無執行律師業務之收入；並提供財政部臺北市國稅局 91 至 93 年度綜合所得稅各類所得資料清單 9 頁供核，是本案訴願人主○○○○律師事務所設籍於系爭房屋期間並無營業事實乙節，尚非全然不可採；本件原處分機關既未就訴願人所舉事證詳實調查，以維護納稅義務人權益，並兼顧實情；僅以系爭建物設有○○○律師事務所，及系爭土地 92 年及 93 年地價稅按一般用地稅率課徵及 93 年房屋稅按非住家非營業用稅率課徵為由，即率爾推定○○○律師事務所所有實際於該址營業使用之事實，而認系爭房屋不符合土地稅法第 35 條第 3 項規定，恕置上開有利訴願人之待證事實，並遽為否准退還土地增值稅之處分，參諸前揭規定及財政部函釋意旨，不無速斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關查明後於收受決定書之次日起 60 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 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

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 8 月 10 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

副主任委員 王曼萍 代行