臺北市政府 94.09.22.　府訴字第０九四一五六九四三００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 4 月 25 日北市稽法乙字第 09460679100 號復查決定，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 93 年 12 月 7 日訂約出售其所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地並向原處分機關大安分處申報，移轉現值及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得系爭土地之地上房屋本市○○○路○○段○○巷○○號○○樓，於出售前 1 年內有○○社及○○商行營業登記，不符合土地稅法第 9 條有關自用住宅用地之規定，該分處乃以 93 年 12 月 20 日第 27612300 號土地增值稅核覆通知書核定按一般用地稅率課徵土地增值稅計

新臺幣（以下同） 536,368 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 4 月 25 日北市稽法乙字第 09460679100 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 94 年 4 月 27 日送達，訴願人仍不服，於 94 年 5 月 26 日向本府提起訴願，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。」行為時第 33 條第 1 項、第 2 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 2 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 34 條規定稅率計徵之土地增值稅，自本法中華民國 91 年 1 月 17 日修正施行之日起 3 年內，減徵百分之五十」第 34 條第 1 項、第 2 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……」「前項土地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。」

財政部 75 年 6 月 25 日臺財稅第 7553304 號函釋：「 1 原供營業用之土地，雖未辦妥註銷營業登記或地址變更登記，但該營利事業已他遷不明，但該管稅捐機關查明處理有案者。 2 原供營業用之土地，該營利事業經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定，未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。 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 7 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 1 年內未曾出租或供營業用者。」

二、本件訴願理由略以：

（一）原處分機關認定系爭土地上房屋於出售前 1 年內有○○社及○○商行營業登記，其中○○社於 90 年 11 月 7 日設立，93 年 4 月 6 日申請註銷，惟該等商號確於 92 年 11 月 20 日結束營業，並於同年月 30 日與訴願人解除租賃合約。

（二）經查系爭土地上房屋○○公司 92 年 12 月份之繳費收據之使用期間應為 10 月 14 日至 12 月 14 日，原處分機關以 92 年 12 月用電度數與以前各期之用電量相當而審認仍有營業跡象，係原處分機關將 12 月份繳費收據之使用期間誤認為 92 年 12 月 7 日以後，顯與實際情況不符，且依臺北自來水事業處核發之繳費證明單所載 92 年 12 月 7 日以後系爭土地上房屋之用水量已顯著降低，與一般家庭用量相當。

（三）本案營利事業○○商行於 92 年 11 月 20 日結束營業，同年月 30 日其負責人○○○與訴願人解除租賃契約，92 年 12 月 7 日以後並作為住家使用，故系爭土地應按土地稅法第 9 條規定，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

三、卷查本案訴願人於 93 年 12 月 7 日訂約出售系爭土地，並向原處分機關大安分處申報移轉現值及申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，案經該分處查得系爭土地上房屋，於出售前 1 年內有臺北絲路美容社及紅羚商行營業登記，不符合土地稅法第 9 條有關自用住宅用地之規定，乃核定按一般用地稅率課徵土地增值稅計 536,368 元，此有營業稅稅籍資料查詢作業畫面、土地增值稅徵銷檔查詢畫面及原處分機關大安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，自屬有據。

四、至訴願理由主張系爭土地上房屋於出售前 1 年內有臺北絲路美容社及紅羚商行營業登記

，惟該等商號於 92 年 11 月 20 日結束營業，並於同年月 30 日與訴願人解除租賃合約，92 年
12 月 7 日以後並作為住家使用，且檢附○○公司及○○處核發之繳費證明單主張 92 年 12 月 7 日以後系爭土地上房屋之用電量及用水量已顯著降低，且與一般家庭用量相當等一節，經查土地所有權人於出售其自用住宅用地前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用出售自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，為土地稅法第 34 條第 2 項所明定。又按首揭財政部 75 年 6 月 25 日臺財稅第 7553304 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 7 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 1 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。本件依卷附營業稅稅籍資料查詢作業畫面查得系爭土地上房屋於出售前 1 年內有○○社及○○商行等 2 家行號營業登記，其中○○社於 90 年 11 月 7 日設立，至 93 年 4 月 6 日申請註
銷，另○○商行自 91 年 1 月 22 日設立登記，至原處分機關查詢下載當日（ 93 年 12 月 15
日）尚未申請註銷。又查訴願人於 93 年 8 月 13 日始依房屋稅條例第 7 條規定，向原處分機關大安分處申報使用情形變更，並經核准自 93 年 8 月起改按住家用稅率課徵房屋稅，是訴願人如欲證明房屋實際使用情形確實於 92 年 12 月以前已變更，有上揭函釋之適用，即應提出具體明確之證據以為佐證。本件訴願人雖提出 92 年 11 月 30 日解除租賃契約證明及 92 年 12 月至 93 年 12 月之水電費清單以為證明，雖系爭土地上房屋 92 年 12 月份之水電
費雖已較先前月份降低，然仍較後續月份之用量高出許多，故尚不足以僅憑水電費用判斷該房屋是否已無營業之事實；而該解除租賃契約證明為私人所簽署文件，未經公證程序，亦非明確可採之資料，又訴願人除上開證明文件外，並未再提供其他明確可資判斷之證明資料，是以訴願人既未按土地稅法第 41 條及房屋稅條例第 7 條規定，於變更當時即向原處分機關申報使用情形變更用途，且所提證明亦無法認定其出售前 1 年內未曾出租或供營業用。從而，原處分機關大安分處核定按一般用地稅率課徵土地增值稅及原處分機關復查決定駁回復查之申請，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　陳立夫
委員　陳媛英

中　華　民　國　94　年　9　月　22　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）