

臺北市政府 94.12.22. 府訴字第 0 九四二七四一一八 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○○

訴 願 代 理 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 10 月 13 日北市稽法乙字第 09461478400 號復查決定，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

一、緣訴願人於 93 年 3 月 22 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），同年 3 月 31 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 2 樓房屋四分之三部分，於出售前 1 年內（92 年 3 月 2 日至 93 年 3 月 21 日）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 9 條有關自用住宅用地之規定，該分處乃以 93 年 4 月 15 日北市稽大同增字第 09360128400 號函核定該部分所占土地面積 23.44 平方公尺按一般用地稅率，其餘 70.31 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（以下同）1,333,431 元。

二、訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 93 年 9 月 14 日北市稽法乙字第 09361688600 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 93 年 10 月 12 日第 1 次向本府提起訴願，經

本府以 93 年 12 月 9 日府訴字第 09325352800 號訴願決定：「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。」嗣經原處分機關以 94 年 3 月 9 日北市稽法乙字第 09363210900 號重為復查決定：「維持原核定。」訴願人猶未甘服，於 94 年 4 月 7 日第 2 次向本府提起訴願，經本府以 94 年 7 月 29 日府訴字第 09415222300 號訴願決定

:

「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。」嗣經原處分機關以 94 年 10 月 13 日北市稽法乙字第 09461478400 號重為復查決定：「維持原核定。」

該

復查決定書於 94 年 10 月 17 日送達，訴願人仍不服，於 94 年 11 月 8 日第 3 次向本府提起訴

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。」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。」

行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」

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：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) 訴願人於 92 年 12 月 8 日夫妻贈與移轉取得房屋、土地，於申報契稅時已先勾選按自用住宅用地稅率課徵地價稅，因當時已過 9 月 22 日之申報期限，故 92 年度地價稅仍以一般用地稅率課徵，惟 93 年度即以自用住宅用地稅率課徵。原處分以未修正之 92 年度地價稅課稅明細、房屋稅籍紀錄表等資料作為自用住宅用地土地增值稅之核課依據，於土地稅法第 34 條中並無明文規定。原處分機關並無任何新事證即復查決定：「維持原核定。」實為不當之行政處分，違反「依法行政」原則。

(二) 訴願人曾提示照片、營利事業登記證等資料，並說明照片中之桌椅設施為 90 年公司、工廠全面電腦自動化遷移後所遺留下來，足證系爭房屋全部為住家、書房使用，且於出售前 1 年內並無出租、無營業，是全部符合自用住宅用地要件。

(三) 又原處分機關以系爭房屋用電種類於 93 年 7 月 5 日由營業用變更為營業用及用電量等理由維持原核定。查用電種類並不能代表該房舍有無作營業使用之證明；實際上即有部分住家實為住宅使用，卻因建商申請工業用電或營業用電錶，住戶未申請變更而延續使用之情形。再者，電錶稽查員業務過量，未按月到場抄錶，而以前期用量粗估概推計費，待次期到場抄錶後再行計費，時而有之。訴願人另行調閱同號○○樓經核定為自用住宅房屋之用電紀錄比對，其用電度數與系爭房屋用度數相近，甚至有較多之情形，更可證明其確為自用住宅無誤。原處分機關僅提供 2 樓之用電資料，而未與○○樓之用電資料比對實妄下定論。

三、卷查本件前經本府以 94 年 7 月 29 日府訴字第 09415222300 號訴願決定：「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。」其理由略以：「……五、惟查，稽徵程序中，除訴願人應盡協力義務，原處分機關亦應依職權調查，運用一切闡明事實所必要，以及可獲致之資料，以符合實質課稅之原則。本件訴願人於房屋使用有變更時，雖未依房屋稅條例第 7 條規定向原處分機關申報房屋供自住使用，然於救濟程序中，訴願人提出照片及公司遷移等事證，已盡必要之舉證責任，原處分機關未就訴願人所提事證為進一步之調查，且前於 93 年 4 月 6 日之勘查亦未有採證照片，即以訴願人前未依法申報變更使用，及所提事證不足為事實之證明，認定部分系爭土地出售前 1 年內為營業用，而按一般用地稅率課徵土地增值稅，即有未洽。而經本府撤銷原處分，令原處分機關重新就系爭土地是否確有營業之事實再為詳查，原處分機關仍未提出查證之結果，僅持前次理由續予維持原處分，則所為處分自難昭信服。是原處分機關仍應就本府前次訴願決定所質疑待查明事項，即系爭土地於出售前 1 年內之使用狀態究竟如何，是否確有營業之事實再為詳查並提出查證後之具體結果。……」

四、嗣經原處分機關重核後仍維持原核定，其所持理由依其復查決定書理由記載略以：「……二、本案經本處就訴願決定撤銷理由意旨重新審理結果，……經查系爭房屋用電種類原係營業用，自 93 年 7 月 5 日始變更為非營業用。次查用電度數，92 年 2 月至 93 年 6 月

間各期之用電量為 1809、1807、2854、4165、4451、3293、2281、2129、2236 度，93 年 8 月起用電度數則降至 1256、3379（夏季用電尖峰期）、1036、848、848 度，與前揭用電種類於 93 年 7 月 5 日由營業用變更為非營業用之時間大致相符……足認系爭房屋出售前 1 年內有供營業使用情事。……」是原處分機關據以認定系爭土地出售前 1 年內曾供營業使用，而核定系爭土地面積 23.44 平方公尺按一般用地稅率，其餘 70.31 平方公

尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，尚非無據。

五、惟查，稽徵程序中，原處分機關亦應依前揭行政程序法第 9 條規定辦理，對於訴願人有利及不利之情形，一律注意。本件原處分機關為重為復查決定，由大同分處以 94 年 8 月 31 日北市稽大同甲字第 09460884200 號函詢○○股份有限公司臺北市區營業處有關係爭房屋之用電資料，並依其查得訴願人系爭房屋 2 樓於 92 年 2 月至 93 年 6 月間用電種類為

營業用，各期之用電量分別為 1809、1807、2854、4165、4451、3293、2281、2129 及 2236 度，即逕行認定系爭房屋出售前 1 年內有供營業使用情事；按用電量與是否營業用無必然關聯，查卷內相同資料系爭房屋○○樓非營業用電同期之用電量為 1552、2018、2399、4399、5049、1965、2094、1860 及 2200 度，二者用電度數相近，甚至後者有較前者用電量多之情形略而不提，則此有利於訴願人部分之事證，未予注意，即有未洽。又本件業經本府以 93 年 12 月 9 日府訴字第 09325352800 號及 94 年 7 月 29 日府訴字第 0941522

2300 號訴願決定撤銷原處分，令原處分機關重新就系爭土地上房屋是否確有營業之事實再為詳查，原處分機關未能提出查證之結果且事證欠缺明確，所為處分自難昭信服。是原處分機關仍應查明系爭土地於出售前 1 年內其地上房屋之使用狀態究竟如何，是否確有營業之事實？再為詳查。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 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
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 曾巨威
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 12 月 22 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

