

臺北市政府 96.11.28. 府訴字第 09670245400 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 96 年 9 月 7 日北市稽法甲字第 09631375300 號複查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

緣訴願人於 94 年 1 月 31 日立約出售其所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：全部，72 平方公尺）及房屋（本市士林區○○街○○巷○○弄○○號○○至○○樓）予案外人○○○，94 年 2 月 16 日向原處分機關士林分處申報移轉系爭土地，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處於 94 年 2 月 26 日現場勘查，系爭房屋○○樓供他人堆放貨品，○○、○○樓供住家使用，乃核定系爭土地面積 24 平方公尺按一般用地稅率、面積 48 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。嗣訴願人於 94 年 5 月 3 日申請撤銷現值申報，並經該分處以 94 年 5 月 5 日北市稽士林甲字第 09460658600 號函復准予撤銷在案。訴願人復於 96 年 6 月 10 日將系爭土地及房屋出售予案外人○○○，並於 96 年 6 月 13 日向原處分機關士林分處申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查核訴願人於 96 年 4 月 30 日始申請系爭房屋○○樓之房屋稅由營業用改按住家用稅率課徵，遂以 96 年 6 月 26 日北市稽士林增字第 09600352100 號函核定系爭土地面積 24 平方公尺按一般用地稅率、面積 48 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅計新臺幣（以下同）72 萬 7,064 元。訴願人不服，申請複查，經原處分機關以 96 年 9 月 7 日北市稽法甲字第 09631375300 號複查決定：「複查駁回。」該複查決定書於 96 年 9 月 11 日送達，訴願人仍不服，於 96 年 10 月 4 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。」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；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。」「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。」

自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 2 點規定：「土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，除有本要點第 11 點規定之特殊情形外，應依據戶政機關及稽徵機關內部有關課稅資料，以書面審查方式辦理，不再實地勘查。」第 3 點規定：「土地增值稅承辦人於收到申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件後，應依左列規定辦理：（一）函請自用住宅所屬戶政事務所查詢該址於出售前 1 年內有無他人設立戶籍。……（二）填列『自用住宅用地查詢案件通報單』，洽請財稅資料中心查詢土地所有權人是否曾經享受自用住宅用地優惠稅率。（三）填列『自用住宅用地地上建物租賃所得查復表』，移請綜合所得稅業務單位查填有無租賃所得資料。但土地所有權人於申請自用住宅用地稅率課徵土地增值稅時，已檢附無租賃情形申明書者，免予查填租賃所得資料。（四）填列『自用住宅用地地上建物使用情形查復表』，移請營業稅及房屋稅業務單位查填房屋使用情形。房屋稅、地價稅及營業稅電腦檔案資料完整之稅捐稽徵機關，得列印房屋稅、地價稅及營業稅之電腦檔案資料，替代『自用住宅用地地上建物使用情形查復表』。但房屋稅與營業稅資料不一致，或無法確認該址於出售前 1 年內之地上建物使用情形時，仍應依上項規定辦理。」第 8 點規定：「營業稅業務單位於收到『自用住宅用地地上建物租賃所得查復表』後，應為以下之處理，並於 2 日內移回土地增值稅業務單位：（一）依據稅籍冊記載，查填該址於出售前 1 年內有無營業商號。（二）該營業商號如於前 1 年內有申請歇業、暫停營業、營業地址變更等記載，應註明其申請日期、文號，其屬遷出者應註明其遷出地址，其屬暫停營業者，應查明有無擅自復業之事實。（三）查對前 1 年擅自營業違章送罰資料，是否該址於出售前 1 年有擅自營業之情形。」第 9 點規定：「房屋稅業務單位於收到『自用住宅用地地上建物情形查復表』後，

應為以下之處理，並於 2 日內移回土地增值稅業務單位：（一）依據稅籍資料，查填該址房屋於出售前 1 年內房屋課稅情形，其屬兩種以上稅率者，應分別註明其層次及面積。（二）如係按營業用稅率課徵，應註明營業商號、課徵期間等資料。（三）如係按非住家非營業用稅率課徵，應註明房屋使用情形（例如：○○診所、○○會計師事務所）。」第 10 點規定：「土地增值稅承辦人收到前 2 點之查復表經核對其營業資料有不一致者，應移回重查，如重查結果仍不一致者，其有無營業事實之認定以營業稅業務單位調查結果為準。」第 11 點規定：「申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件有左列情形之一者，經簽報機關首長核准後，得派員至現場實地勘查：（一）地上房屋有合併打通使用之情形。……（五）其他經書面審查發現顯有疑問之重大特殊案件。」財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅，應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為 1 人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所佔土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課。……」

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，經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：

訴願人之系爭房屋於 93 年 1 月 28 日已申請公司營業遷址等登記核准在案，且出售前 1 年內確無出租及營業情形。原處分機關並未查勘現場

，且審查若有疑問，應經首長核準會同納稅義務人至現場實際勘查，惟原處分機關發現營業稅與房屋稅不符時，並未通知納稅義務人至現場勘查，只以 94 年 2 月 26 日曾勘查資料，及房屋稅業務單位查核之使用情形變更日期，作為事實變更之認定日期，顯與事實不符，亦不利於納稅義務人。

三、卷查訴願人於 94 年 1 月 31 日立約出售系爭土地及房屋予案外人○○○，94 年 2 月 16 日向原處分機關士林分處申報移轉系爭土地，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處於 94 年 2 月 26 日現場勘查，系爭房屋○○樓供他人堆放貨品，○○、○○樓供住家使用，乃核定系爭土地面積 24 平方公尺按一般用地稅率、面積 48 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。嗣訴願人於 94 年 5 月 3 日申請撤銷現值申報，並經該分處以 94 年 5 月 5 日北市稽士林甲字第 09460658600 號函復准予撤銷在案。訴願人復於 96 年 6 月 10 日將系爭土地及房屋出售予案外人○○○，並於 96 年 6 月 13 日向原處分機關士林分處申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查核訴願人於 96 年 4 月 30 日始申請系爭房屋○○樓之房屋稅由營業用改按住家用稅率課徵，不符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，遂以 96 年 6 月 26 日北市稽士林增字第 09600352100 號函核定系爭土地面積 24 平方公尺按一般用地稅率、面積 48 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅計 72 萬 7,064 元。此有臺北市稅捐稽徵處房屋稅主檔查詢、訴願人 96 年 4 月 30 日房屋使用情形變更申請書及 94 年 2 月 26 日現場採證照片 2 幀等影本附卷可稽。是原處分機關士林分處核定系爭土地面積 24 平方公尺按一般用地稅率、面積 48 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，尚非無據。

四、惟查首揭土地稅法第 9 條及第 34 條規定，自用住宅用地，係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；土地所有權人之自用住宅用地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用土地增值稅就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之規定。本件原處分機關士林分處係以系爭房屋○○樓於 94 年 2 月 26 日現場勘查時供他人堆放物品及仍按營業用稅率課徵房屋稅為由，認定系爭房屋○○樓所佔系爭土地面積 24 平方公尺應按一般用地稅率核課，然訴願人既係於 96 年 6 月 10 日將系爭土地及房屋出售予案外人○○○，則系爭土地於出售前 1 年內有無出租或供營業用

，應往前推算至 95 年 6 月 10 日，尚非原處分機關所稱之「94 年 2 月 26 日」，是原處分機關前揭認定，尚嫌率斷。又系爭土地 24 平方公尺及系爭房屋○○樓在出售前，雖分別按一般用地及營業用稅率課徵地價稅及房屋稅，惟依首揭自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 2 點及第 3 點規定，原處分機關應於收到申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件後，依法定程序查詢之，且依該要點第 8 點、第 9 點及第 10 點規定，營業稅籍及房屋稅籍資料有不一致者，應移回重查，如重查結果仍不一致者，有無營業事實之認定以營業稅業務單位調查結果為準。本件卷內資料營業稅歷史檔及主檔查詢顯示原設籍於系爭房屋○○樓之○○有限公司，已於 93 年 1 月 28 日變更營業所在地，原處分機關對此有利於訴願人之部分竟略而不提未予詳查，有違首揭自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第 10 點、財政部 75 年 6 月 25 日臺財稅第 7553304 號函釋及行政程序法第 9 條之規定。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 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 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公出）
副主任委員 王曼萍（代理）
委員 陳 敏
委員 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 11 月 28 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行