

訴 願 人：鄧○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關大同分處 97 年 1 月 4 日北市稽大同甲字第 09631071000 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，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市大同區大龍段 3 小段 33 地號土地（權利範圍為萬分之三一八，持分面積為 14.88 平方公尺；地上建物門牌：臺北市大同區承德路○○段○○號○○樓之○○）於 96 年 11 月 30 日經臺灣士林地方法院民事執行處拍定予案外人陳○○，經原處分機關大同分處依一般用地稅率核算土地增值稅。嗣訴願人於 96 年 12 月 26 日向原處分機關大同分處申請系爭土地面積六分之五之範圍改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。案經原處分機關大同分處審認系爭土地之地上房屋於 96 年 11 月 30 日拍定前 1 年內供○○膠皮行營業使用，且該房屋之房屋稅及系爭土地之地價稅亦全部分別按營業用及一般用地稅率核課，不符土地稅法第 9 條及第 34 條規定，遂以 97 年 1 月 4 日北市稽大同甲字第 09631071000 號函復訴願人否准所請；同日並以北市稽大同增字第 09600432800 號函請臺灣士林地方法院民事執行處代為扣繳系爭土地之土地增值稅計新臺幣 61 萬 629 元。訴願人不服大同分處上開否准處分，於 97 年 1 月 18 日向本府提起訴願，2 月 22 日補充訴願理由，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之行政處分，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、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。」

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、.....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：

訴願人於 67 年購買系爭房屋遷入至今 30 年，系爭土地完全用作自用住宅用地使用，未有變動過，客廳設置 1 張書桌及 1 支電話作為與客戶聯絡之用，房屋內未存放商品或陳列樣品，近年來廠商外移，全年沒生意訂單，幾乎是停業狀況，有整年臺北市營業人銷售額與稅額申報書可查。

四、卷查訴願人所有系爭土地及地上建物，於 96 年 11 月 30 日經臺灣士林地方法院民事執行處拍定予案外人陳○○，經原處分機關大同分處依一般用地稅率核算土地增值稅。嗣訴願人於 96 年 12 月 26 日向原處分機關大同分處申請系爭土地面積六分之五之範圍改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。案經原處分機關大同分處核認系爭土地之地上房屋於 96 年 11 月 30 日拍定前 1 年內供○○膠皮行營業使用，且該房屋之房屋稅及系爭土地之地價稅亦全部分別按營業用及一般用地稅率核課，不符土地稅法第 9 條及第 34 條規定，乃核定應按一般用地稅率課徵土地增值稅。此有臺灣士林地方法院民事執行處 96 年 12 月 13 日士院鎮 96 執貴字第 11060 號函、出售土地改按自用住宅用地稅率申請書、營業稅資料查詢、房屋稅徵收檔查詢、地價稅課稅明細表查詢及戶政連線戶籍資料等影本附卷可稽。是原處分機關大同分處否准訴願人所請，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土地地上房屋登記設立○○膠皮行，惟訴願人主張系爭土地係用作自用住宅用地使用，未有營業，僅於客廳設置書桌及電話作為聯絡客戶之用，近年來因無訂單，已幾乎停業，並提供臺北市營業人銷售額與稅額申報書影本供核，其中自 95 年 7 月起至 96 年 12 月止申報之銷售額均為零，則本案訴願人主張○○膠皮行於系爭土地及地上建物拍定前 1 年內並無營業事實乙節，究否屬實？若系爭房屋確有供營業用之事實，其所佔面積為何？遍查全卷原處分機關並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，僅以系爭土地地上建物於拍定前 1 年設有○○膠皮行之營業登記，且系爭土地之地價稅係按一般用地稅率及地上房屋之房屋稅係按營業用稅率課徵為由，即推定○○膠皮行有實際於該址營業使用之事實，而認系爭土地不符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，並遽為否准訴願人申請改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之處分，揆諸前揭規定及財政部函釋意旨，尚嫌速斷。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。

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 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 6 月 4 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行