

訴 願 人 〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、訴願人於八十五年十二月二十一日立約出售其所有本市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇等二筆地號土地及其上建物（門牌號碼：本市〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇、〇〇、〇〇號之〇〇樓及〇〇樓，共計六戶），於同日原處分機關內湖分處申報上開土地之移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。案經該分處以系爭建物空置未使用，僅就已設立戶籍之〇〇號〇〇樓及〇〇號〇〇樓所占土地面積八十二·八平方公尺部分按自用住宅用地稅率，其餘一五六·六平方公尺按一般用地稅率核課。
- 二、訴願人不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府八十六年九月二十六日府訴字第八六〇三五九三〇〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」原處分機關以八十六年十二月十八日北市稽法乙字第一六三六三三號重為復查決定：「維持原核定稅額。」上開復查決定書於八十六年十二月三十日送達，訴願人仍不服，於八十七年一月八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查土地稅法第九條規定：「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。」

又財政部六十七年六月三十日臺財稅第三四二四八號函釋：「……四、地上毗鄰房屋合併或打通使用時，兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」

- 二、本件訴願理由略謂：

- （一）按土地法第七十三條第二項之規定：土地權利變更登記，應於土地權利變更後一個月內為之。訴願人於八十五年十二月二十一日立約出售系爭房地，於同日原處分機關內湖分處申報土地移轉。該分處遲至八十六年一月二十日始派員現場勘查，遲不核定，已逾上開權利變更登記期限。此期間，訴願人每隔一週均到該分處接洽，承辦人員均未對有無居住使用之事實加以審酌，僅一再詢問訴願人，如出售可賺多少錢。

- (二) 原處分機關以訴願人出售系爭房地一個月後之勘查照片，推斷出售前未居住使用，顯非有據。承買人要如何裝修，居住安全品質是否堪慮，非訴願人所能過問；又訴願人既已出售系爭房地，自應搬出系爭房地，而承買人斯時正在整修，尚未完成，自不可能將家具搬入。
- (三) 重新整修，須耗費巨資，非訴願人能力所及，只好於居住二個月餘之後出售。再者，訴願人從事清潔工作，機具甚多，搬上三、四樓，日復一日，非常不便，當時標買，只因貪便宜，未深思熟慮，只好放棄，再行出售。

三、卷查本件前經本府八十六年九月二十六日府訴字第八六〇三五九三〇〇一號訴願決定：

「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其理由略以：「……三、卷查原處分機關認系爭土地上之建物係空置未使用，並無實際居住之事實，而按一般用地稅率計課系爭土地之土地增值稅，無非以：『經原處分機關內湖分處八十六年一月二十日派員至現場實地勘查仍在施工中，每一戶房間隔間與各戶相通之牆壁均為新造。依房屋稅籍紀錄表記載，並無打通或合併使用之申請紀錄。系爭建物及土地係由訴願人於八十五年十月二十三日臺灣士林地方

法院拍賣取得，且依卷附臺灣士林地方法院八十五年十月一日不動產權利移轉證書記載本件六間建物之建物門牌亦分別編釘。』惟查上開原處分機關之答辯理由，應屬系爭各樓層房屋是否打通使用之問題，與系爭建物是否空置未用而無實際居住之事實無關，則原處分機關就系爭建物除設籍之七號四樓及九號三樓外，否准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之理由，究為系爭建物空置未使用或未打通使用，即有疑義。四、按原處分之理由倘係系爭建物未打通使用，則訴願人就系爭建物是否打通使用，即負有舉證責任，而訴願人於復查程序並未提出有利證據，原處分機關爰依八十六年一月二十日現場勘查情形及房屋稅籍紀錄表之記載（無打通或合併使用之申請紀錄），認定系爭房屋並未打通使用，固非無據。惟訴願人提起訴願時，既已提示臺灣士林地方法院八十五年一月二十六日執行筆錄：『……五號四樓與七號四樓、九號四樓是打通使用，七號四樓屋內角落有樓梯通七號三樓，……五號三樓是空屋……七號三樓與九號三樓間有木板隔間，七號三樓設有一門通往九號三樓……』資為證明，則原處分機關答辯時未予斟酌、查明，亦有未洽。……」

四、茲原處分機關重為復查，查證之情形如下：

- (一) 依臺灣士林地方法院八十五年一月二十六日十時十分強制執行筆錄所載，系爭六戶房屋應已打通使用。惟系爭建物經內湖分處八十六年一月二十日派員現場實地勘查仍在施工中，每一戶房間隔間與各戶相通之牆壁均為新造，各房屋大門已老舊或無法關上居住安全品質堪慮，現場亦未發現寢具、家具等可供居住之物品，依現場勘查照片顯示，並無供居住使用之情形。

(二) 又查系爭建物及土地係由訴願人向臺灣士林地方法院拍賣取得，經該院八十五年十月四日核發權利移轉證明書，八十五年十二月二十一日即再申報售予他人，其間僅隔二個月，且現場勘查照片顯示，並無供居住之跡象，顯係拍得後，即予整修以便出售，實未供自用住宅使用。是系爭建物雖可認定有門可相通，惟事實上游願人於拍得後應無合併使用，是訴願人所主張核不足採

五、按本件六間房屋係相互打通，已為訴辯雙方不爭執之事實。而原處分機關重為復查決定仍維持原核定，其理由為六間房屋均為空置未使用，因七號四樓及九號三樓已辦竣戶籍登記，故該二戶所占土地面積八十二·八平方公尺部分，得按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。至系爭○○號○○、○○樓、○○號○○樓及○○樓○○樓等四戶房屋，雖與○○號○○樓及○○號○○樓打通，惟因無居住使用之事實，自無前揭財政部函釋（毗鄰自用住宅之未設籍房屋，須實際與所毗鄰之自用住宅合併或打通作自用住宅之用，始可合併按自用住宅用地計課）之適用，故系爭四戶房屋所占土地面積一五六·六平方公尺部分，應按一般用地稅率核課土地增值稅。惟訴願人主張確曾居住於六戶房屋，且於八十五年十二月二十一日立約出售系爭房地之同日，即向內湖分處申報土地移轉，並每週與該分處接洽，然該分處遲至八十六年一月二十日始派員至現場勘查，遲予核定，故不應以承買人整修房屋之情形認定訴願人未曾居住於六戶房屋云云。按系爭房屋是否有實際居住之事實，訴願人固應負舉證責任，惟上開訴願人所稱倘若屬實，則訴願人既屢請原處分機關查核，而原處分機關既未即時查核，亦未告知訴願人提出相關證據證明，嗣又未具其他證據，僅以訴願人動工整修時之房屋狀態判定訴願人無居住事實，自難謂允當。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 四 月 三十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

