

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請退還土地增值稅事件，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

緣訴願人於八十六年三月二十八日○○○○買受本市○○段○○小段○○地號土地及其地上建物本市○○○路○○巷○○號○○樓，同年五月十四日完成所有權移轉登記並交屋，復於八十六年七月二十八日出售其所有本市○○段○○小段○○地號土地（地上建物本市○○路○○段○○巷○○弄○○號，嗣於八十六年九月二十五日訴願人依土地稅法第三十五條規定向原處分機關所屬松山分處申請退還其出售本市○○段○○小段○○地號土地所繳納土地增值稅計新臺幣三〇三、五三〇元，經該分處以八十六年十月十七日北市稽松山乙字第三五七一二號函否准在案，訴願人不服，於八十六年十一月十三日向本府提起訴願，於八十六年十二月三十日及八十七年一月二十二日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按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。」第三十五條第一項第一款規定：「土地所有權人於出售土地...後，自完成移轉登記...之日起，二年內重購土地合於左列規定之一者，其新購土地地價超過原出售土地地價...，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納之土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過三公畝部分...仍作自用住宅用地者。」

二、本件訴願理由及訴願補充理由略謂：

（一）原設立於該標的之○○有限公司（以下簡稱○○公司）已於八十六年五月二十一日遷移至臺北縣中和市○○街○○號○○樓，後又於同年五月份向臺北市政府申請營利事業變更登記，遷移營業所在地至臺北縣中和市○○街○○號○○樓，但又於同年七月份因欠稅證明逾期，故無法遷移。又查原設立於該址之○○美容院自今年初即未再營業，且本人自辦妥買賣移轉完成交屋後，即作為住家使用，今辦理重購退稅卻因前述

之事件而無法申請退稅，影響本人權益甚鉅。

- (二) 在八十六年一月一日委託○○○房屋託售時，填寫物件個案調查表時亦標明該不動產為空屋，可以隨時交屋，根據臺電公司提供之電費收據中顯示，該不動產於八十六年五月十九日辦理復電，延欠電費之時間早已超過二個月以上，在八十六年五月十九日之前早已空屋無人居住。又依據自來水公司所提供之單據，八十六年四、五月份用水為四度。依一般常理推斷，如為一般家庭，用水之費用遠高於前述之數字，更何況該不動產設有一公司及一美容院，凡此已證明四月份時該屋無營業之情事。

三、卷查訴願人購買系爭土地，其地上系爭房屋經原處分機關松山分處查明於八十六年五月十四日有○○公司於該址設籍，並申報八十六年五月至八月之營業稅（該公司向松山分處購買統一發票至八十六年十月份），及○○美容院於該址設籍，於八十六年九月一日止尚有經松山分處查定課徵營業稅在案，乃認系爭土地非屬土地稅法第九條所稱之自用住宅用地，據以否准訴願人退還土地增值稅之申請，尚非無據。

四、惟按土地稅法第三十五條第一項第一款及第二項規定得向主管稽徵機關申請重購退還土地增值稅之要件：土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售其所有之其他土地；所購買之都市土地必須未超過三公畝，且仍作自用住宅用地使用；其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後仍有餘額者。查本案原處分機關係以系爭土地未作自用住宅用地使用，即有供營業使用情事為由否准訴願人退還土地增值稅之申請，職是，本案之主要待證事實為系爭土地自八十六年五月十四日訴願人取得所有權時起其上之系爭房屋是否有供營業使用情事？

五、揆諸系爭房屋之原所有權人為○○○○（○○美容院之負責人），○○公司之負責人○○○為○○○○之夫，前於八十六年一月一日由所有權人○○○○之女○○○委託太平洋房屋仲介股份有限公司居間仲介銷售，並於同年三月與訴願人簽訂買賣契約，依該屋之物件個案調查表記載建檔日期八十六年一月一日，現況為「空屋」，交屋情形為「立即」，此其一也；又按本市自來水事業處用戶繳費收據聯記載，系爭房屋八十五年十二月至八十六年一月（八十六年一月九日抄表）用水量一〇二度，八十六年二月至三月（八十六年三月九日抄表）用水量十度，八十六年四月至五月（八十六年五月九日抄表）用水量四度，此其二也；臺灣電力公司電費收據記載，系爭房屋於八十六年間因延欠電費期間已逾二期而遭停止供電，於五月十九日由訴願人繳納所欠電費後辦理復電，系爭房屋究於何時遭停止供電，尚待查明，此其三也；宏同公司業於八十六年五月二十一日臺灣省政府建設廳完成變更登記公司所在地為臺灣省臺北縣中和市○○街○○號○○樓，又於同年五月間向經濟部及本府申請變更登記公司所在地為臺灣省臺北縣中和市○○街○○號○○樓，有公司變更登記事項卡、經濟部公司執照、營利事業統一發證變更登記申請書等影本附卷可稽，準此，訴願人訴稱○○公司業於八十六年五月二十一日前已

搬離原公司所在地（即本市○○○路○○巷○○號○○樓），是否屬實，即有待查明，此其四也。職是，原處分機關就系爭房地於八十六年五月十四日訴願人取得所有權時起，實際上有無供他人營業之待證事實，始終未詳予查明，僅以八十六年五月十四日訴願人取得所有權時起，有○○公司及○○美容院於該址設籍，並分別有申報八十六年五月至八月之營業稅及八十六年九月一日止尚有經查定課徵營業稅等，推想臆測系爭房地供○○公司及○○美容院營業使用，而恣置上開有利訴願人之事證，尚嫌率斷。爰將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

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 二 十 九 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行