

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因課徵土地增值稅事件，不服原處分機關所為處分，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

訴願人所有本市〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物門牌：臺北市〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓）於八十六年七月二十三日經臺灣士林地方法院拍賣，並經原處分機關南港分處核定按一般稅率核課土地增值稅新臺幣（以下同）一、一三一、四二一元，訴願人於八十六年八月二十五日向該分處申請改按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，案經該分處查得系爭建物於拍定前一年內設有〇〇補習班，核與土地稅法第九條、第三十四條規定不合，乃以八十六年九月八日北市稽南港乙字第一〇八〇一號函復否准，訴願人不服，申請復查。案經原處分機關以八十六年十二月五日北市稽法乙字第一六九八五五號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十六年十二月十日送達，訴願人仍表不服，於八十六年十二月二十三日向本府提起訴願，八十七年一月二日補附相關證據，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。」第三十四條第一項、第二項規定：「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三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，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。前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。」財政部六十九年二月十二日臺財稅第三一三一六號函釋：「出售前一年內曾供營業使用或出租者之釋疑：查土地所有權人出售其自用住宅用地，依照土地稅法第三十四條第二項規定，於出售前一年內曾供營業使用或出租者，不適用自用住宅優惠稅率徵收土地增值稅。上項規定『出售前一年內曾供營業使用或出租者』一節，係指土地所有權人出售土地前一年期間內所持有之該項土地未供營業使用或出租者而言...。」二、本件訴願理由略謂：訴願人設立〇〇補習班，但八十三年已停止營業，此有鄰、里長及附近鄰居證明，且該補習班授課係設立於臺北市〇〇路〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓，附該補習班招生廣告可資證明。

三、卷查訴願人所有系爭土地地上建物，設有○○補習班，有卷附原處分機關南港分處房屋稅籍紀錄表可稽，又據原處分機關房屋稅課稅資料查詢畫面所載，系爭建物自八十年四月二日起其中一六·四平方公尺即按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，且訴願人於申請復查書自敘系爭房屋供○○補習班報名之用，是訴願人主張該家教班係於臺北市○○路○○巷○○弄○○號○○樓授課，並附系爭建物所在地里鄰長證明，然依其證明書內容：「茲證明申覆人○○○所有....房屋....僅供自用，並未設有任何之家教補習班」，是依其內容僅能證明該家教補習班並未設在系爭房屋，然難否認系爭建物有供該家教補習班招生之營業使用。從而，原處分機關依首揭規定及財政部函釋，否准所請，尚非無據。

四、惟查，系爭建物縱有營業行為，惟其本件非住家非營業用面積既經原處分機關於課徵房屋稅時查明為一六·四平方公尺，而非全部供該補習班使用，自應於計算土地增值稅時，依其所占面積比例分別依自用住宅用地及一般用地稅率計算，方符合近來本府一貫之實質課稅原則之立場。則原處分機關核定全部按一般用地稅率課徵土地增值稅，即不無商榷之餘地。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。另訴願人主張自八十三年起已停止營業，則原處分機關另為處分時自應就此詳為查證，併予敘明。

五、據上論結，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 五 月 二 十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行