

訴 願 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

- 一、訴願人因新購本市大安區○○段○○小段○○地號土地（地上建物為本市○○路○○段○○號○○樓之○○），向原處分機關萬華分處申請退還其出售所有本市萬華區○○段○○小段○○—○○地號土地乙筆所繳納之土地增值稅，案經該分處以訴願人新購土地之地上建物自完成登記日起尚設有○○有限公司、○○股份有限公司及○○股份有限公司（以下簡稱○○公司、○○公司及○○公司），且有巫○○設籍，乃否准所請。
- 二、訴願人不服，申請復查，案經原處分機關以八十七年六月八日北市稽法乙字第八七一—八二九一〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於六月十五日送達，訴願人仍表不服，於八十七年七月十三日分別向原處分機關及財政部提起訴願，經移由本府受理，七月二十七日補送相關資料，八月十二日補充理由，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。」第三十四條第一項規定：「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。……」第三十五條第一項第一款、第二項規定：「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，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……後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或……，仍作自用住宅用地者。」「前項規定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，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。」

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；至取得土地所有權後，自始即係供自用住宅之用，而未供營業使用或出租者，則不論該土地於取得所有權前，是否供營業使用或出租，亦不論取得土地所有權是否滿一年，其所有權人出售該土地時，如符合土地稅法第九條及第三十四條之規定者，均得依法適用自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

七十三年十二月二十七日臺財稅第六五六三四號函釋：「土地所有權人出售自用住宅用地，於二年內重購自用住宅用地，除自完成移轉登記之日起，不得有出租或營業情事外；並須經稽徵機關核准自用住宅用地稅率課徵地價稅者，始准依土地稅法第三十五條第一項第一款規定，退還其已納之土地增值稅。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) ○○公司係在訴願人購買系爭土地之前，即八十四年一月十二日起停止營業，八十五年九月十六日完成清算解散，系爭房屋土地出賣人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）及○○公司於八十五年十月十五日將系爭房屋土地點交訴願人時已不存在，有○○公司申明書及房屋點交證明書可證。又○○公司早於八十五年一月十一日向原處分機關大安分處申請停止營業，並於八十五年十月十五日與共同出賣人○○公司共同將系爭土地上建物全部騰空點交訴願人，此亦有房屋點交證明書及買賣契約書可證。
- (二) 又○○公司雖在原址設籍，但係在八十四年九月一日向前業主○○公司分租置放一張辦公桌而已，八十五年八月一日因○○公司與共有人○○公司共同將系爭土地及建物出賣與訴願人訂約後即已撤出，出賣人於八十五年十月十五日點交時，○○公司已不存在，故以空屋交付訴願人點收，有○○公司申明書及房屋點交證明書可證。原處分謂○○公司八十五年八月二十九日（指訴願人土地及建物所有權完成移轉登記日）至八十六年三月止仍以該址請購發票，至八十六年四月二日始遷出，認訴願人取得所有權後仍供○○公司營業使用等云，惟查，○○公司於前業主八十五年十月十五日點交即已將唯一之辦公桌撤出遷回其住所（本市○○路○○巷○○號○○樓），因負責人○○○罹患重症，而延宕遷址登記，未即時申請變更地址，仍沿用原址請購發票，原處分機關大安分處既疏未查明，任令○○公司以原址購領發票本已失職，該分處既未查明是否確在原址營業，又無確切之積極證據證明○○公司於此期間仍在原址營業，徒以○○公司申購發票地址認定訴願人之房屋供其營業使用，足見捨本逐末，至該公司遲延辦理地址變更，係其主觀原因，非訴願人所得置喙，不能推定為訴願人供其營業使用。
- (三) 訴願人於八十五年十月十五日受領系爭土地及地上建物，因該建物原供營業用分隔數

間辦公室，無廚房、浴室、客廳、餐廳、臥室，完全不能供住家使用，經規畫變更，換裝管線，原有辦公室全部拆除翻修，曾於八十五年十一月初開始雇工整修，當時確為空屋無人使用，此又有雜工、泥水工、木工、水電工等證明外，並有百齡大廈管理員○○○（即系爭地上建物○○路○○段○○號○○樓之○○所屬之大廈）證明系爭地上建物於八十五年十一月起因非營業用，故改按住家用分擔管理費。足證系爭土地上建物自訴願人點收後確無出租或供營業使用。

（四）有關○○○○設籍部分，經查○○○○於八十年間移民美國，最後一次入境為八十年五月十日，最後一次出境為八十年五月二十三日，其後即無入出境日期記錄，有內政部警政署入出境管理局國人入出境日期證明書附卷可稽。其出境後從無返臺居住之事實。

（五）○○公司自八十五年八月已遷至士林區○○路○○巷○○號○○樓營業，有鄰居證明及案外人○○公司、○○公司送貨單送至上址為證。

三、卷查本件訴願人新購土地於八十五年八月二十九日完成移轉登記後，向原處分機關萬華分處申請退還其出售所有本市萬華區○○段○○小段○○—○○地號土地乙筆所繳納之土地增值稅，案經該分處以訴願人新購土地之地上建物有○○公司、○○公司及○○公司，且有○○○○設籍為由，否准所請，嗣原處分機關復查決定以○○公司自八十五年八月二十九日至八十六年三月止仍以該址請購發票，至八十六年四月二日始遷出，認系爭建物於該期間仍供○○公司營業使用為由，駁回其申請，尚非無據。

四、惟查訴願人主張八十五年十月十五日出賣人已將系爭土地上建物全部騰空點交訴願人，及因該建物原隔數間辦公室，無廚房、浴室、客廳、餐廳、臥室，無法供住家用，於八十五年十一月初開始鳩工整修，當時確為空屋無人使用，並提供買賣契約書、房屋點交證明書及雜工○○○、泥水工○○○、木工○○○、水電工○○○等證明外，並有○○大廈管理員○○○（即系爭土地建物○○路○○段○○號○○樓之○○所屬之大廈）證明系爭地上建物於八十五年十一月起因非營業用，故改按住家用分擔管理費等文件以佐證系爭土地上建物自訴願人點收接管後確無出租或供營業使用，並主張○○公司於系爭房屋土地出賣人○○公司及○○公司通知終止租約後，於八十五年八月三十一日即將其使用部分騰空，遷往負責人○○○之配偶○○○士林區住所繼續營業。因○○○罹患重症在榮民總院住院手術，公司業務延宕遷址登記，並檢附該公司申明自八十五年九月一日起已不在上址營業之申明書及○○有限公司、○○有限公司送予位在士林區○○路○○巷○○號○○樓○○公司之送貨單、○○公司鄰居○○○等證明文件以佐證。

五、按上開訴願人主張系爭房屋於點交後即已鳩工整修等事實，原處分機關於復查決定並未否認，則○○公司焉能自八十五年八月二十九日系爭土地移轉登記至十月十五日止仍在系爭建物營業，原處分機關未予以釋明。且按前揭土地稅法第九條規定，所稱出租或供

營業用，自應指土地所有權人將之出租或供營業使用為限，本件原處分機關既未查明訴願人於系爭房屋點交後，有將之出租於○○公司或將之供維正公司使用之事實，僅以○○公司之登記地址尚未遷出為由，而否准退還訴願人已納之土地增值稅，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。

六、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 八 月 二 十 五 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行