

# 臺北市稅捐稽徵處復查決定書

申請人：財團法人○○○基金會

代表人：○○○

地 址：臺北市○○區○○路○○號○○樓

代理人：○○○

地 址：臺北市○○區○○路○段○○號○○樓

申請人因被補徵土地增值稅及處罰鍰事件，不服本處○年○月○日○字第○號函及同年○月○日○字第○號裁處書所為處分，申請復查，本處依法決定如下：

## 主 文

復查駁回。

## 事 實

- 一、緣申請人於 91 年 12 月 2 日與○○○有限公司訂約受贈本市○○區○○段○1 小段○○地號土地（宗地面積○○平方公尺，權利範圍 970/10000，持分面積○○平方公尺，下稱系爭土地；其地上建物門牌為本市○○區○○路○○號○○樓、○○樓之 1、○○樓之 2，權利範圍均為全，總面積計 445.6 平方公尺，下稱系爭房屋；及同路號地下 1 層、地下 2 層持分房屋），且

於同年月 4 日向本處○○分處（下稱○○分處）申報土地移轉現值，並申請依土地稅法第 28 條之 1 規定免徵土地增值稅，經該分處核定免徵土地增值稅計新臺幣（以下同）5,804,253 元。嗣○○分處查得系爭房屋打通供申請人、○○○股份有限公司、○○○股份有限公司及○○○股份有限公司（下稱○○○股份有限公司等 3 家公司）使用，經詢據衛生福利部社會及家庭署（下稱衛福部）以 105 年 9 月 22 日○字第○號函復，系爭房屋確實打通出租予○○○股份有限公司等 3 家公司辦公使用，雖申請人稱該房屋租金收入供基金會使用，惟系爭土地應用於捐助章程所訂之目的事業，而出租商用似有未按捐贈目的使用土地之情形。另詢據財政部臺北國稅局以 105 年 8 月 26 日○字第○號書函，提供申請人 103 年度機關或團體及其作業組織結算申報書影本載有租賃收入。是依土地稅法第 55 條之 1 規定，本處爰於 105 年 10 月 18 日以○字第○號函，核定補徵系爭土地原免徵之土地增值稅。

二、嗣申請人以系爭房屋除部分面積供申請人辦公使用外，閒置空間分租○○○股份有限公司等 3 家公司，租金收入全數用於目的事業，未違反土地稅法規定，於 105 年 10 月 28 日向○○分處申請撤銷原補徵稅款。經該分處詢據衛福部以 105 年 11 月 8 日○字第○號函復，系爭房屋供申請人使用部分，應符合「按捐贈目的使用及該

事業設立宗旨」規定，至其使用面積部分，應由本處洽地政機關丈量確認。本處乃於 105 年 11 月 11 日以○字第○號函請申請人提供系爭房屋使用面積及平面圖等資料。申請人旋於同年 29 日提供系爭房屋租賃契約書，並說明其使用面積共約 70.24 坪（約 232.2 平方公尺），出租面積約 31.09 坪（約 102.78 平方公尺），另車位 3 個並未出租使用（位於地下 1 層、地下 2 層）。經依上開租賃契約書所載每月租金 95,239 元及申請人主張出租面積 31.09 坪推算，每坪租金 3,063 元，高於一般當地租金行情。○○分處乃參酌系爭房屋鄰近市場行情換算出租面積約 219.37 平方公尺，再以出租比例換算系爭土地出租面積 25.25 平方公尺（ $=51.29 \text{ 平方公尺} \times 219.37 \text{ 平方公尺} / 445.6 \text{ 平方公尺}$ ）。本處爰以 106 年 1 月 5 日○字第○號函核定，更正補徵土地增值稅為 2,518,168 元。申請人不服，於 106 年 3 月 2 日第 1 次申請復查。

三、經○○分處重新審理，系爭房屋由申請人確認供其與○○○股份有限公司等 3 家公司使用面積各 1/2，爰以此比例重新核算系爭土地出租面積 29.1 平方公尺（ $=58.2 \text{ 平方公尺} \times 1/2$ ），依本處受理不服稅捐稽徵案件適用更正程序處理作業要點規定，本處遂以 106 年 4 月 13 日○字第○號函核定，更正系爭土地應補徵土地增值稅額為 2,902,127 元，並撤銷本處 106 年 1 月 5 日○字第○號函。另依

土地稅法第55條之1及稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表規定，以106年5月25日○字第○號裁處書，按上開應納稅額處2倍罰鍰計5,804,254元。申請人對上開補徵稅額及被處罰鍰不服，第2次申請復查。

## 理 由

- 一、土地稅法第5條第1項第2款規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：……二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。」同法第28條前段規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」同法第28條之1規定：「私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合左列各款規定者為限：一、受贈人為財團法人。二、法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。三、捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。」同法第55條之1規定：「依第28條之1受贈土地之財團法人，有左列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額2倍之罰鍰：一、未按捐贈目的使用土地者。二、違反各該事業設立宗旨者。三、土地收益未全部用於各該事業者。……。」

土地稅法施行細則第 43 條規定：「……依本法第 28 條之 1 核定免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應將核准文號註記有關稅冊，並列冊（或建卡）保管，定期會同有關機關檢查有無本法第 55 條之 1 規定之情形。」

稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表（土地稅法部分）（節略）

| 稅法   | 稅法條次及內容  | 違章情形 | 裁罰金額或倍數                |
|------|--|------|------------------------|
| 土地稅法 | 第 55 條之 1<br>依第 28 條之 1 受贈土地之財團法人，有左列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額 2 倍之罰鍰：<br>一、未按捐贈目的使用土地者。<br>二、違反各該事業設立宗旨者。<br>三、土地收益未全部用於各該事業者。<br>四、經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。 | 同左。  | 按本條規定處應納土地增值稅額 2 倍之罰鍰。 |

二、本件復查理由略以：

系爭房屋除直接用於申請人辦公室使用，僅將閒置空間 30.68 % 分租予○○○股份有限公司等 3 家公司，分租收入全部使用於目的事業之運作，不能以出租認定是未按捐贈目的使用土

地，請准予撤銷課徵土地增值稅及處罰鍰。

三、卷查申請人於 91 年 12 月 2 日受贈系爭土地，並於同年月 4 日向○○分處申報土地移轉現值及申請依土地稅法第 28 條之 1 規定免徵土地增值稅，經該分處核定免徵土地增值稅 5,804,253 元。嗣○○分處查得系爭房屋打通供申請人及○○○股份有限公司等 3 家公司使用。經詢據衛福部 105 年 9 月 22 日及同年 11 月 8 日函復，系爭房屋確實打通出租予○○○股份有限公司等 3 家公司辦公使用，系爭土地應用於捐助章程所訂之目的事業，而出租商用似有未按捐贈目的使用土地之情形；系爭房屋供申請人使用部分，應符合「按捐贈目的使用及該事業設立宗旨」規定。本處乃以 105 年 11 月 11 日函請申請人提供系爭房屋使用面積等資料。旋申請人於同年月 29 日說明其使用面積約 232.2 平方公尺，出租面積約 102.78 平方公尺。經以租金收入及申請人主張出租面積換算每坪租金高於一般當地租金行情，○○分處爰參酌系爭房屋鄰近市場行情換算出租面積 219.37 平方公尺，再以該面積換算系爭土地出租面積 25.25 平方公尺，本處遂以 106 年 1 月 5 日函核定，更正補徵土地增值稅額為 2,518,168 元，申請人不服，於 106 年 3 月 2 日第 1 次申請復查。經○○分處重新審理，系爭房屋由申請人確認供其與○○○股份有限公司等 3 家公司使

用面積各 1/2，以此比例重新核算系爭土地出租面積 29.1 平方公尺等事實，此有臺北市不動產數位資料庫土地及建物標示部、所有權部、土地增值稅申報書、土地所有權贈與移轉契約書、土地增值稅核覆通知書、房屋稅籍主檔、105 年 7 月 25 日現場勘查照片、社會福利事業及私立學校受贈土地免徵土地增值稅檢查紀錄表、申請人 105 年 11 月 29 日○字第○號函、房屋租賃契約書、財政部臺北國稅局 105 年 8 月 26 日○字第○號書函、衛福部 105 年 9 月 22 日及同年 11 月 8 日○字第○號及第○號函、本處 105 年 11 月 11 日及 106 年 1 月 5 日○字第○號及第○號函等資料附卷可稽。是本處依受理不服稅捐稽徵案件適用更正程序處理作業要點、土地稅法第 55 條之 1 及稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表等規定，更正系爭土地應補徵土地增值稅額為 2,902,127 元，並按該應納稅額處 2 倍罰鍰計 5,804,254 元，洵屬有據。

四、申請人主張系爭房屋供其辦公室使用，僅閒置空間 30.68%分租予○○○股份有限公司等 3 家公司，分租收入全部使用於目的事業之運作，不能以出租認定是未按捐贈目的使用土地，請准予撤銷課徵土地增值稅及處罰鍰等語。按土地稅法第 28 條之 1 及同法第 55 條之 1 第 1 款規定，私人捐贈供興辦社會福

利事業使用之土地，免徵土地增值稅；受贈土地之財團法人，未按捐贈目的使用土地者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額 2 倍之罰鍰。次按土地稅法施行細則第 43 條規定，依本法第 28 條之 1 核定免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應定期會同有關機關檢查有無本法第 55 條之 1 規定之情形。經查申請人受贈系爭土地原經○○分處核定免徵土地增值稅，嗣該分處依上開土地稅法施行細則第 43 條規定，於 105 年 7 月 25 日會同衛福部派員現場勘查，並詢據該部以 105 年 9 月 22 日函復，系爭房屋確實打通供申請人及出租予○○○○股份有限公司等 3 家公司使用，雖申請人稱該房屋租金收入供基金會使用，惟系爭土地應用於捐助章程所訂之目的事業，而出租商用似有未按捐贈目的使用土地之情形。另詢據財政部臺北國稅局以 105 年 8 月 26 日書函提供申請人 103 年度機關或團體及其作業組織結算申報書影本載有租賃收入，業如前述，亦為申請人所不否認。次查依衛福部 105 年 11 月 4 日○字第○號函所載，申請人捐助章程第 3 條第 1 項明訂之辦理目的事業並無房屋出租之用途，雖租金收入係直接施行殯葬服務工作，惟系爭土地出租商用非屬申請人之目的事業。是系爭土地出租供○○○○股份有限公司等 3 家公司使用部分面積 29.1 平方公尺，未按捐贈目的使



用，本處依土地稅法第 55 條之 1 及稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表規定，補徵原免徵土地增值稅計 2,902,127 元，並按上開應納稅額處 2 倍罰鍰計 5,804,254 元，並無違誤。申請人主張，委難採憑。從而，本處原核定，揆諸前揭法條規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件之申請為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。

處 長 ○ ○ ○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

申請人對復查決定如有不服，應依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件復查決定書到達之翌日起 30 日內，書寫訴願書，以正本向本處（地址：臺北市北平東路 7-2 號）遞送，並將副本抄送臺北市政府法務局（地址：臺北市市府路 1 號 8 樓東北區）。訴願之提起，以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日。