

訴 願 人 鄭○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關民國 100 年 7 月 4 日北市稽士林字第 10032465200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）100 年 2 月 1 日因買賣登記取得本市內湖區潭美段 3 小段 805 地號持

分土地（其地上房屋門牌號碼為本市內湖區新明路○○巷○○號○○樓、同路巷○○號○○樓及其地下 1 至 3 層），並於 100 年 4 月 12 日立約出售其原所有本市士林區芝蘭段 4 小段 148 地號持分土地（其地上房屋門牌號碼為本市士林區芝玉路○○段○○號○○樓）。嗣訴願人於 100 年 5 月 11 日向原處分機關所屬士林分處申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，經該分處以系爭出售地（本市士林區芝蘭段 4 小段 148 地號土地）之地上房屋（即本市士林區芝玉路○○段○○號○○樓），於訴願人 100 年 2 月 1 日買賣登記取得本市內湖區潭美段 3 小段 805 地號土地時，並無土地所有權人（即訴願人）或其配偶、

直系親屬於該地辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條第 2 項重購退稅規定，乃以 100 年 5 月 19 日北市稽士林甲字第 10030613500 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 100 年 6 月 24 日第 1 次向本府提起訴願。

二、嗣經原處分機關重新審查後，以其所屬分處係內部單位，倘欲對外作成行政處分，應以原處分機關名義為之，乃以 100 年 7 月 4 日北市稽士林字第 10032465200 號函通知訴願人，並副知本府訴願審議委員會，撤銷上開士林分處 100 年 5 月 19 日北市稽士林甲字第 10030613500 號函及重為否准所請之處分。該函於 100 年 7 月 8 日送達，本府以原處分已不存在為由，以 100 年 7 月 27 日府訴字第 10009084000 號訴願決定：「訴願不受理。」訴願人

對原處分機關 100 年 7 月 4 日北市稽士林字第 10032465200 號函仍表不服，於 100 年 8 月 4 日

第 2 次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地稅法第 9 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 34 條第 1 項、第 2 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。」第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定：「土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自
完

成移轉登記或領取補償地價之日起，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或補償地價，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或非都市土地未超過七公畝部分，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 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋：「按土地稅法第 35 條有關重購自用住

宅

用地退還原已繳納土地增值稅規定之立法意旨，在於考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地，為避免因課徵土地增值稅，降低其重購土地之能力，乃准就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。故該條第 1 項第 1 款規定，係以土地所有權人於出售原有自用住宅用地後，另行購買土地仍作自用住宅用地為要件；同條第 2 項有關先購後售，既準用第 1 項之規定，仍應以土地所有權人於購買土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍；如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，僅係單純購買土地，嗣後再購買或自其配偶受贈他筆土地後再出售，核其情形係二次取得土地後再出售第 2 次取得之土地，與上開條文規定先售後購或先購後售，應以已持有自用住宅用地之立法意旨不合，應無土地稅法第 35 條重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅規定之適用。」

91 年 10 月 3 日臺財稅字第 0910452232 號函釋：「土地稅法第 35 條重購退稅之規定，在避免因課徵土地增值稅，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，其適用自應以有『重購自用住宅用地』之事實為前提，準此，新購自用住宅用地時，若擁有之土地非屬自用住宅用地，難謂其為『重購自用住宅用地』，至於原有土地出售時是否按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，與重購自用住宅用地之申請退稅尚無必然關係。」

二、本件訴願理由略以：訴願人原欲購置本市士林區芝蘭段 4 小段 148 地號土地及其上門牌本市士林區芝玉路○○段○○號○○樓之建物給小孩自用，惟因不適合使用，且購置此建

物後直至售出，並無出租或供營業之住宅使用，而後購置本市內湖區潭美段 3 小段 805 地號土地及其上建物，打算共住，當時代書未告知需將戶籍設入，故造成購買上開土地及其上建物時未有設籍，請准依土地稅法第 35 條重購退稅。

三、查訴願人於 100 年 2 月 1 日因買賣登記取得本市內湖區潭美段 3 小段 805 地號土地（其地上

房屋門牌號碼為本市內湖區新明路○○巷○○號○○樓、同路巷○○號○○樓及其地下 1 至 3 層）時，原持有本市士林區芝蘭段 4 小段 148 地號土地（其地上房屋門牌號碼為本市士林區芝玉路○○段○○號○○樓）並無訴願人本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，有原處分機關所屬士林分處重購土地退還土地增值稅處理意見表、系爭房屋戶政連線除戶資料查詢、土地所有權狀及建物所有權狀等影本附卷可稽，亦為訴願人所自承。是原處分機關否准其退還土地增值稅之申請，自屬有據。

四、至於訴願人主張其出售土地及其上建物原擬給小孩自用，惟因不適合使用，且該建物並無出租或供營業，係作住宅使用，嗣後購置土地及其上建物，打算與子女共住，當時代書未告知需將戶籍設入，故造成購買上開土地及其上建物時未有設籍等節。按重購土地而得適用土地稅法第 35 條規定申請退還已繳納之土地增值稅者，除須符合合同法第 34 條第 1 項及第 2 項所規定之面積要件及出售前 1 年內未曾供營業使用或出租要件外，因土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定係以自用住宅用地為限，是若欲適用該款規定，尚須合於同法第 9 條有關自用住宅用地之規定，即土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，此乃法條之當然解釋。次按首揭財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號及

91

年 10 月 3 日臺財稅字第 0910452232 號函釋意旨，土地稅法第 35 條重購退稅之規定，旨

在

避免因課徵土地增值稅，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，其適用自應以有「重購自用住宅用地」之事實為前提，而土地稅法第 35 條第 2 項有關先購後售之規定，既準用同條第 1 項之規定，仍應以土地所有權人於購買土地時，後售之土地係為已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。是本件原處分機關應否退還訴願人已繳納之土地增值稅，應以訴願人於新購土地時，後售之土地是否為土地稅法第 9 條規定所稱「自用住宅用地」，即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為認定準據。準此，新購自用住宅用地時，若擁有之土地非屬自用住宅用地，即難謂其為「重購自用住宅用地」。本件訴願人原持有之本市士林區芝蘭段 4 小段 148 地號土地（其地上房屋門牌號碼為本市士林區芝玉路○○段○○號○○樓）於 100 年 2 月 1 日訴願人新購土地及房屋時，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，是依上開規定，該土地自非屬自用住宅用地，至為明確。從而，原處分機關否准訴願

人重購退稅之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 覃 正 祥

委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 10 月 4 日市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)