

訴 願 人 張○○

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 1 日北市稽南港字第 10033250900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）99 年 3 月 30 日因出售登記移轉原所有本市南港區南港段 1 小段 1319 地號持分土地及其地上房屋門牌為本市南港區園區街○○號○○樓之○○，嗣於 99 年 6 月 2 日將其戶籍遷入上開已出售移轉之房屋，嗣於 99 年 6 月 11 日買賣登記取得本市信義區虎林段 4 小段 789 地號持分土地及其地上房屋門牌號碼為本市信義區永吉路○○巷○○弄○○號○○樓。訴願人嗣於 100 年 5 月 27 日向原處分機關所屬南港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。經該分處以訴願人 99 年 3 月 15 日立約出售原有土地（本市南港區南港段 1 小段 1319 地號土地）時，該土地上之房屋（本市南港區園區街○○號○○樓之○○）並無土地所有權人（即訴願人）或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款重購退稅規定，乃以 100 年 6 月 10 日北

市稽南港甲字第 10030374100 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 100 年 6 月 20 日向本府提起訴願，嗣經原處分機關重新審查後，以 100 年 7 月 1 日北市稽南港字第 10033250900 號函撤銷上開南港分處 100 年 6 月 10 日北市稽南港甲字第 10030374100 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 9 月 8 日府訴字第 10009100600 號訴願決定：「訴願不受理。」其間，訴願人對原處分機關 100 年 7 月 1 日北市稽南港字第 10033250900 號函仍表不服，於 100 年 7 月 26 日向本府提起訴願，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 項前段、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。」

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.....。」

二、本件訴願理由略以：仲介公司銷售房屋時，並未明確告知相關法令，政府機關亦未有相關法令規範強制業者宣導告知百姓應注意事項，致善意第三人無謂之損失。

三、查訴願人於 99 年 3 月 30 日因出售登記移轉原有土地（本市南港區南港段 1 小段 1319 地

號
土地）時，該土地上之房屋（本市南港區園區街○○號○○樓之○○）並無土地所有權人（即訴願人）或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，是上開出售土地與土地稅法第 9 條所定自用住宅用地之要件不符，有相關土地、建物所有權狀、戶政連線戶籍（除戶）資料查詢、原處分機關所屬南港分處重購土地退還土地增值稅處理意見表等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。原處分機關審認訴願人之申請不符土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款關於自用住宅用地出售之要件，乃否准所請，自屬有據。

四、至訴願人主張仲介公司銷售房屋時，並未明確告知相關法令，政府機關亦未有相關法令規範強制業者宣導告知百姓應注意事項等語。按土地稅法第 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，其適用自應以有出售自用住宅用地，重購自用住宅用地之事實為前提，復查土地稅法第 9 條規定所稱「自用住宅用地」，係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。經查訴願人於 99 年 3 月 15 日立約出售至移轉登記（即 99 年 3 月

30 日

），系爭土地上房屋並訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，訴願人既無出售自用住宅用地，縱其有重購自用住宅用地之事實，自難謂其有土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款關於重購退稅規定之適用，訴願人尚難以其不知法令為由，主張其有上開規定之適用。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，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 20 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)