

訴 願 人 ○○○

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 101 年 6 月 19 日北市稽士林字第 10132351100 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 6 月 23 日因立約購買本市南港區○○段○○地號持分土地（下稱 A 地，其地上房屋門牌號碼為本市南港區○○路○○巷○○號○○樓），同日又將其原有之本市士林區○○段○○小段○○地號持分土地（下稱 B 地，地上房屋門牌號碼為本市士林區○○路○○號○○樓之○○）贈與其配偶○○○，並於該日完成所有權移轉登記，訴願人於 100 年 7 月 6 日始辦竣 A 地之所有權移轉登記。嗣訴願人配偶○○○復於 101 年 1 月 15 日將 B 地贈與訴願人，並於同日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 101 年 4 月 2 日立約出售 B 地及其地上房屋，並於 101 年 4 月 24 日完成所有權移轉登記。旋訴願人於 101 年 5 月 15 日向原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）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，經該分處查得訴願人於 100 年 7 月 6 日因買賣登記取得 A 地時，B 地之所有權人登記為其配偶○○○，核與上開規定不符，該分處乃以 101 年 5 月 22 日北市稽士林甲字第 10130500700 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 101 年 6 月 8 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 101 年 6 月 19 日北市稽士林字第 10132351100 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 101 年 5 月 22 日北市稽士林甲字第 10130500700 號函及重為否准所請之處分，該函於 101 年 6 月 21 日送達。案經本府以原處分已不存在為由，以 101 年 7 月 26 日府訴字第 10109105000 號訴願決定：「訴願不受理。」其間，訴願人對原處分機關 101 年 6 月 19 日北市稽士林字第 10132351100 號函仍表不服，於 101 年 7 月 10 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、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 2 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。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人於 100 年擬購買 A 地，考量個人名下若有 2 間房屋，將影響新購房地貸款核貸成數及利率，故將 B 地先贈與配偶

，嗣取得 A 地後，再由配偶將 B 地回贈訴願人後，再行出售，前開回贈過程係回復未曾贈與之狀態，且 A、B 地均供自用住宅使用，請准予退還原繳納之土地增值稅。

三、查訴願人於 100 年 6 月 23 日因立約購買 A 地，同日將其原有之 B 地贈與其配偶○○○，並於該日完成 B 地之所有權移轉登記，而 A 地係於 100 年 7 月 6 日始完成所有權移轉登記。嗣訴願人配偶○○○於 101 年 1 月 15 日復將 B 地贈與訴願人，並於同日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 101 年 4 月 2 日立約出售 B 地，並於 101 年 4 月 24 日完成所有權移轉登記。旋訴願人於 101 年 5 月 15 日向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 A 地地價之數額。經該分處審認訴願人於 100 年 7 月 6 日因買賣登記取得 A 地時，B 地之所有權人為其配偶○○○，故訴願人登記取得 A 地時，B 地並非其所有，自非屬其所有之自用住宅用地，有相關土地登記謄本、建物登記謄本、土地增值稅申報書、土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書、士林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，原處分機關以訴願人之申請不符合土地稅法第 35 條規定，乃否准所請，自屬有據。

四、至訴願人主張考量新購房地貸款核貸成數及利率，將 B 地先贈與配偶，嗣取得 A 地後，再由訴願人配偶將 B 地贈與訴願人，係回復未贈與狀態，且 A、B 地均供自用住宅使用等語。按土地稅法第 35 條有關重購自用住宅用地退稅之立法意旨，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價額之數額，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，有財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋意旨可資參照。經查訴願人於 100 年 7 月 6 日因買賣登記取得 A 地所有權時，訴願人並未持有 B 地，已如前述。嗣訴願人於 101 年 1 月 15 日始因贈與取得 B 地之所有權，復於 101 年 4 月 2 日立約出售 B 地，並於 101 年 4 月 24 日完成所有權移轉登記，核其情形係屬先購 A 地後售 B 地，是本件訴願人取得 A 地時，並未持有 B 地，自無土地稅法第 35 條第 2 項重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅規定之適用。是訴願主張，尚難採憑。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（公出）
副主任委員 王曼萍（代理）
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 覃正祥
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 9 月 20 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）