

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 9 月 24 日北市稽大安字第 10133699000 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）101 年 5 月 13 日與案外人○○○立約出售本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），雙方共同向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報土地移轉現值及土地增值稅，經該分處核定應納之土地增值稅為新臺幣（下同）45 萬 53 元，並於 101 年 6 月 6 日完成所有權移轉登記。其間，訴願人於 101 年 5 月 22 日與案外人○○○立約購買本

市大安區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆持分土地（下稱重購地，地上房屋門牌為本市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號），雙方共同向大安分處申報土地移轉現值及土地增值稅，並於 101 年 6 月 21 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 101 年 7 月 16 日

向大安分處申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅內，退還不足支付新購土地地價之數額，經該分處查得重購地上房屋於 101 年 6 月 21 日完成所有權移轉登記日起，有○○有限公司設籍營業，該公司於 101 年 7 月 17 日始遷移他址，復依訴願人檢附之重購地上房屋租賃契約（租期自 99 年 8 月 1 日起至 101 年 7 月 31 日止）之公證書影本記載，重購

地上房屋之前所有權人○○○與○○有限公司負責人○○○於 101 年 6 月 30 日合意提早於同日終止該租約，大安分處審認訴願人之申請，核與土地稅法第 9 條及第 35 條第 1 項關於自用住宅用地重購退稅規定不符，乃以 101 年 8 月 15 日北市稽大安丙字第 10131068400 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 101 年 9 月 14 日向本府提起訴願。

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 9 月 24 日北市稽大安字第 10133699000 號函通知訴願人

，並副知本府法務局，撤銷上開大安分處 101 年 8 月 15 日北市稽大安丙字第 10131068400

號函及重為否准所請之處分，該函於 101 年 9 月 28 日送達。嗣經本府以原處分已不存在為由，以 101 年 11 月 6 日府訴一字第 10109163800 號訴願決定：「訴願不受理。」其間，訴

願人對原處分機關 101 年 9 月 24 日北市稽大安字第 10133699000 號函仍表不服，於 101 年 10

月 24 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 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 73 年 6 月 7 日臺財稅第 54106 號函釋：「本案○君於 71 年 9 月 9 日出售自用住宅用地，復於 71 年 10 月 26 日另行購買○○地號土地，於 71 年 11 月 30 日完成土地移轉登記，

雖○君延至 72 年 8 月 13 日始設籍該址；惟其重購土地倘經查明自完成移轉登記之日起並無出租或營業情事，應准依土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定，退還其已納之土地增值稅。」

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：

- (一) 土地稅法第 35 條、第 37 條及其施行細則等相關規定之立法意旨，重點在於民眾重購新地後之用途管理，著重在未來性質，而非過去式。訴願人購屋時只想到買來自用住宅用途就可以退稅，未注意到前手租約期限，該租約亦非訴願人簽訂，此與訴願人之退稅申請無關。
- (二) 又土地稅法第 35 條第 3 項規定，是指該法條第 1 項第 1 款及第 2 項規定中所指出售之

土地，於出售前 1 年有出租或營業者不適用之。這兩項規定都在規範已出售之土地之事，與重購之新土地是否尚有租約無關，該條規定中與重購新土地有關之規範應該只有用途與面積限制而已，原處分機關審核時將「自完成移轉登記日起」適用到重購新土地之日期，有擴大解釋法令之疑義，又本案僅因尚有 9 日之租約，即否准退稅，實不公允，請從寬解釋，准予退稅之申請。

三、查訴願人於 101 年 5 月 13 日立約出售其所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），並於 101 年 6 月 6 日完成所有權移轉登記。其間，訴願人於 101 年 5 月 22 日立約購買重購地，地上房屋

門牌為本市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號，並於 101 年 6 月 21 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 101 年 7 月 16 日向大安分處申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地

增值稅內，退還不足支付新購土地地價之數額，經該分處查得重購地上房屋於 101 年 6 月 21 日完成所有權移轉登記日起，有○○有限公司設籍營業，該公司於 101 年 7 月 17 日始

遷移他址，復依訴願人檢附之系爭重購地上房屋租賃契約（租期自 99 年 8 月 1 日起至 101 年 7

月 31 日止）之公證書影本記載，重購地上房屋之前所有權人○○○與○○有限公司負責人○○○於 101 年 6 月 30 日合意於同日終止該租約，是系爭重購地上房屋於 101 年 6 月 21 日

完成所有權移轉登記時，確仍出租予○○有限公司營業使用，大安分處審認訴願人之申請，核與土地稅法第 9 條、第 35 條第 1 項規定不符，有土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、101 年 7 月 16 日列印之運用房屋稅稅號查詢營業稅資料、營業稅主檔查詢、房屋租賃契約、公證書、大安分處重購土地退還土地增值稅處理意見表、地籍資料查詢土地標示部及建物標示部等影本附卷可稽。是原處分機關否准訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張租約為重購地之前所有權人所簽，土地稅法是規範已出售之土地於出售前 1 年內有供出租或營業者，不能適用重購退稅，此規範與重購之土地是否有租約無關，原處分機關有擴大解釋法令之疑義等語。查土地稅法第 9 條規定，所謂自用住宅用地，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，且無出租或供營業之住宅用地。復按土地稅法第 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，故該法條第 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，若重購土地自完成移轉登記之日起並無出租或營業情事，雖設籍在後，仍准依土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定，退還其已納之土地增值稅。有財政部 73 年 6 月 7 日臺財稅第 54106 號及 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 101 年 6 月 21 日因買賣登記取得

重購地所有權時，重購地上房屋有○○有限公司設籍營業，該公司於 101 年 7 月 17 日始遷移他址。再依訴願人檢附之重購地租賃契約之公證書影本記載，重購地前所有權人○○○與○○有限公司負責人○○○於 101 年 6 月 30 日合意於同日終止該租約，是重購地於訴願人取得所有權時，確有出租及供營業使用之情事，已如前述，此亦為訴願人所不爭執，準此，訴願人登記取得重購地時，重購地並非自用住宅用地，自無土地稅法第 35 條第 1 項關於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，應係誤解法令，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 丁 庭 宇  
委員 蔡 立 文  
委員 王 曼 萍  
委員 劉 宗 德  
委員 紀 聰 吉  
委員 戴 東 麗  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 覃 正 祥  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 1 月 24 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（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）