

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 102 年 3 月 7 日北市稽法乙字第 10230040000 號復查決定，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）97 年 9 月 3 日立約出售其所有本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 485 平方公尺，權利範圍 196/10000，下稱出售土地；地上建物門牌為本市信義區○○路○○號○○樓）予案外人○○股份有限公司，並於同日向原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）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）91 萬 3,535 元，旋於同年 5 月 15 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 98 年 5 月 1

5 日立約購買本市信義區同地號土地（宗地面積 485 平方公尺，權利範圍 198/10000，下稱重購土地，地上建物門牌為本市信義區○○路○○號○○樓之○○），並於 98 年 6 月 15 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 98 年 8 月 11 日向信義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，經該分處分別以 98 年 8 月 27 日北市稽信義甲字第 09831949200 號及 98 年 10 月 29 日北市稽信義甲字第 09832378400 號函准予退還上

開已繳納之土地增值稅分別為 76 萬 1,279 元、15 萬 2,256 元，共計 91 萬 3,535 元。嗣信義分處

查得訴願人於 99 年 10 月 11 日立約出售重購土地部分持分（權利範圍 102/10000）予其妹○○○，並於同日申報土地移轉現值，99 年 11 月 24 日辦竣所有權移轉登記，信義分處審認訴願人於上開重購土地完成移轉登記之日起 5 年內再行出售該土地，乃依土地稅法第 37 條規定及財政部 84 年 1 月 11 日臺財稅第 841601025 號函釋意旨，以 101 年 10 月 31 日北市稽信義甲字第 10130

486800 號函核定追繳訴願人原退還之土地增值稅款計 91 萬 3,535 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 3 月 7 日北市稽法乙字第 10230040000 號復查決定：「復查駁回。」

該

復查決定書於 102 年 3 月 11 日送達。訴願人仍不服，於 102 年 4 月 2 日經由原處分機關向本府提

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；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。」「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。」第 37 條規定：「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」

財政部 84 年 1 月 11 日臺財稅第 841601025 號函釋：「土地所有權人重購自用住宅用地經核

准退稅後，清查發現該重購土地地上建物部分已變更使用，尚未變更仍作自用住宅使用之持分土地地價，仍超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於原退稅款者，准免依土地稅法第 37 條規定追繳其原退還之稅款。」

86 年 12 月 23 日臺財稅第 861932486 號函釋：「土地所有權人重購自用住宅用地經核准退稅後，經發現該重購土地地上建物部分已變更使用，如其仍作自用住宅使用部分土地地價，超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，惟超過之金額小於原退稅款者，應按房屋使用情形所占土地面積比例，就仍作自用住宅使用部分土地地價，計算新購土地地價，重新核算應退稅額，原退稅款超過重新核算應退稅額部分，應予追繳。」

94 年 9 月 15 日臺財稅字第 09404561510 號令釋：「土地稅法第 37 條所稱『再行移轉』，指

土地所有權人與他人成立『債權契約』移轉重購之土地且向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值而言……。」

二、本件訴願理由略以：土地稅法第 37 條規定於移轉部分土地，且無土地投機炒作之情形，

應無適用。訴願人因配偶罹患癌症，迄今無工作收入，又需龐大金錢支付醫療費用，故將重購土地部分作為抵押擔保向妹妹週轉現金，絕無土地投機炒作，請撤銷處分。

三、查本件訴願人於 97 年 9 月 3 日立約出售系爭出售土地，經信義分處核定應納之土地增值稅為 91 萬 3,535 元，並於同年月 15 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 98 年 5 月 15 日立約

購買系爭重購土地，並於 98 年 6 月 15 日辦竣所有權登記，旋於 98 年 8 月 11 日向信義分處

申請依土地稅法第 35 條規定就已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，經該分處核定准予退還上開已繳納之土地增值稅。嗣訴願人於 99 年 10 月 11 日立約出售重購土地部分持分（權利範圍 102/10000），有土地增值稅（土地現值）申報書、繳款書、土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、重購土地退還已繳納土地增值稅 98 年 8 月、10 月退稅核定單、信義分處 98 年 8 月 27 日北市稽信

義甲

字第 09831949200 號、98 年 10 月 29 日北市稽信義甲字第 09832378400 號函、地籍資料查

詢

等影本附卷可稽，信義分處審認部分重購土地自完成移轉登記之日起 5 年內（即 98 年 6 月 15 日至 103 年 6 月 14 日止），有土地稅法第 37 條所稱「再行移轉」之情形，經重新核算

系

爭出售土地地價扣除已繳納土地增值稅後之餘額，已無不足支付其餘未移轉部分重購土地地價之數額，乃核定追繳訴願人原退還之土地增值稅款計 91 萬 3,535 元，自屬有據。

四、至訴願人主張土地稅法第 37 條規定於移轉部分土地，且無土地投機炒作之情形，應無適用，訴願人將重購土地部分作為抵押擔保向妹妹週轉現金，絕無土地投機炒作云云。按土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定，土地所有權人於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 2 年內，另行購買自用住宅用地，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。惟依同法第 37 條規定，土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，5 年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款。是本件土地所有權人除應具備於 2 年內先售後購自用住宅用地之積極要件外，仍須符合未於 5 年內再行移轉重購土地之消極要件，始得適用土地稅法第 35 條有關重購退稅之規定。其立法意旨係為避免當事人於退稅後即將另購之土地再行移轉或轉作其他用途，以逃漏土地增值稅，並從事土地投機。又所稱「再行移轉」，係指土地所有權人與他人成立債權契約移轉重購之土地且向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值而言；亦經財政部以 94 年 9 月 15 日臺財

稅字第 09404561510 號令釋在案。本件訴願人於 98 年 5 月 15 日立約購買系爭重購土地，並

於 98 年 6 月 15 日辦竣所有權移轉登記，嗣於 99 年 10 月 11 日與其妹○○○訂立買賣契約，

出售重購土地部分持分，於同日向信義分處申報土地移轉現值，旋於 99 年 11 月 24 日完成所有權移轉登記，已不符合未於 5 年內再行移轉重購土地之要件，且經核算系爭出售土地地價扣除已繳納土地增值稅後之餘額，已無不足支付其餘未移轉部分重購土地地價數額之情形，是信義分處依前揭土地稅法第 37 條規定，向訴願人追繳原退還之土地增值稅款，並無違誤。訴願人主張係供抵押擔保云云，與事證不符，核不足採。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，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 丁 庭 宇（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

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 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 6 月 26 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）