

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 8 日北市稽法乙字第 10230009800 號復查決定，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）94 年 4 月 2 日立約出售其所有本市松山區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆持分土地（宗地面積分別為 2、140 平方公尺，權利範圍均為 1/5，下稱出售土地；地上房屋門牌為本市松山區○○街○○號○○樓）予案外人○○○，並於同日向原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）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）6 萬 7,856 元，旋於 94 年 5 月 18 日完成所有權

移轉登記。嗣訴願人於 95 年 10 月 26 日立約購買本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 582 平方公尺，權利範圍為 295/10000，下稱 A 土地；地上房屋門牌為本市大安區○○○道○○段○○號○○樓），嗣於 95 年 11 月 30 日辦竣所有權移轉登記；並於 96 年 4 月 14 日再立約購買本市松山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地（宗地面積分別為 1,017、177 平方公尺，權利範圍均為 90/10000，下稱 B 土地；地上房屋門牌為本市松山區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○），並於 96 年 4 月 24 日辦竣所有權移轉登記。

二、旋訴願人於 96 年 6 月 7 日向松山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 96 年 9 月 4 日北市稽松山甲字第 09630653100 號函復訴願人，准予退還土地增值稅計 6 萬 7,856 元。嗣經松山分處於 101 年辦理重購土地清查時，查得 B 土地上之房屋自 101 年 2 月 20 日起，有○○有限公司設籍營

業

，已不符自用住宅用地之規定，乃依土地稅法第 37 條規定，以 101 年 8 月 22 日北市稽松山甲字第 10136419600 號函通知訴願人追繳原退還之土地增值稅計 6 萬 7,856 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 3 月 8 日北市稽法乙字第 10230009800 號復查決

定

：「復查駁回。」該復查決定書於102年3月14日送達，訴願人仍不服，於102年4月12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。」

土地稅法施行細則第55條第4項規定：「前項稽徵機關對於核准退稅案件，每年應定期清查，如發現重購土地五年內改作其他用途或再行移轉者，依本法第三十七條規定辦理。」

財政部75年5月14日臺財稅第7539129號函釋：「土地所有權人於出售土地後，自完成移

轉登記之日起2年內重購土地，依土地稅法第35條規定申請退還已納土地增值稅，其2年內重購土地日期之認定，准照土地移轉現值如期申報者，以訂立買賣契約日為準，逾期申報者以申報日為準。」

- 二、本件訴願理由略以：松山分處退還訴願人土地增值稅時，並未告知訴願人，重購之房地不得作其他用途。依照實價登錄，訴願人新購A土地及地上房屋價格為1,128萬元，已超過出售土地及地上房屋價格800萬元，請准予退還被追繳之土地增值稅。又訴願人於同時間內購買臺北市大安區○○○路房屋供家人居住，亦應可列為重購土地，辦理退稅。

- 三、查訴願人於94年4月2日立約出售系爭出售土地，申報出售土地地價為369萬2,000元，經

松山分處核定應納之土地增值稅為 6 萬 7,856 元，並於 94 年 5 月 18 日完成所有權移轉登記

。嗣訴願人於 95 年 10 月 26 日立約購買 A 土地，申報 A 土地地價為 357 萬 1,152 元，並於 95 年

11 月 30 日辦竣所有權移轉登記；復於 96 年 4 月 14 日再立約購買 B 土地，申報 B 土地地價為

154 萬 7,424 元，並於 96 年 4 月 24 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 96 年 6 月 7 日向松山

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，經該分處核定准予退還上開已繳納之土地增值稅 6 萬 7,856 元。嗣經松山分處於 101 年辦理重購土地清查時，查得 B 土地上之房屋自 100 年 10 月 2 日起出租予○○有限公司

公司，該公司並於 101 年 2 月 20 日起設籍營業，已不符自用住宅用地之規定，有土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、重購土地退還土地增值稅處理意見表、重購土地退還土地增值稅案件管制卡、土地增值稅繳款書查定表、松山分處 96 年 9 月 4 日北市稽松山甲字第 09630653100 號函、地籍資料查詢、戶政連線戶籍資料、運用房屋稅稅號查詢營業稅資料、營業稅主檔查詢、營業稅歷史檔查詢、房屋租賃契約書等影本附卷可稽。是松山分處審認訴願人重購之 B 土地，自完成移轉登記之日起 5 年內（即自 96 年 4 月 24 日至 10

1 年 4 月 23 日止）改作其他用途，經重新計算其出售土地及重購而仍作自用住宅用地使用之 A 土地之地價，其新購之 A 土地地價為 357 萬 1,152 元，並未超過出售土地地價 369 萬 2,

000 元，應無土地稅法第 35 條第 1 項重購退稅規定之適用，是松山分處乃依土地稅法第 37 條規定追繳原退還訴願人之土地增值稅款計 6 萬 7,856 元，自屬有據。

四、至訴願人主張松山分處未告知重購之房地不得作其他用途，依照實價登錄，訴願人新購之 A 土地及地上房屋價格，已超過出售土地及地上房屋云云。按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 年內改作其他用途者，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；訴願人所重購原為自用住宅用地之 B 土地既於移轉登記日起 5 年內出租他人供營業使用，依土地稅法第 37 條規定，自應追繳原退還稅款，訴願人尚不得以松山分處未告知為由而邀免責，況松山分處以 96 年 9 月 4 日北市稽松山甲字第 09630653100 號函核准退還訴願人土地增值稅時

，業於該函說明三記載土地稅法第 37 條之規定，訴願主張，不足採據。又訴願人另於 96

年 11 月 7 日立約購買本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地，同日申報土地移轉現值及土地增值稅，並於 96 年 11 月 23 日完成所有權移轉登記，縱依前揭財政部 75 年 5 月 1

4 日臺財稅第 7539129 號函釋意旨，以訂約日認定為重購土地日期，其立約日期距出售土地完成所有權移轉登記日期（94 年 5 月 18 日）已逾 2 年，不符土地稅法第 35 條規定，訴願

主張，不足採憑。從而，原處分機關復查決定駁回復查申請，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）