

臺北市政府 102.08.28. 府訴一字第 10209130200 號訴願決定書

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 5 月 30 日北市稽法乙字第 10231428200 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）100 年 2 月 3 日立約購買本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌號碼為本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓，下稱系爭房屋），並於 100 年 3 月 22 日辦竣所有權移轉登記。嗣於 100 年 5 月 19 日立約出售本市中山區○○段○○小段○○

○○地號持分土地（地上房屋門牌號碼為本市中山區○○路○○巷○○號○○樓）。旋訴願人於 100 年 6 月 30 日向原處分機關所屬中北分處（下稱中北分處）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 100 年 7 月 5 日北市稽中北甲字第 10032631700 號函核准退還土地增值稅計新臺幣（下同）14 萬 4,696 元。嗣中北分處辦理 102 年重購土地清查時，查得系爭房屋自 101 年 8 月 29 日起至 102 年 2 月 21 日查獲日止

，並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，已不符自用住宅用地之規定，乃依土地稅法第 37 條規定，以 102 年 2 月 21 日北市稽中北甲字第 10237738000 號函通知訴願人追繳原退還

之土地增值稅計 14 萬 4,696 元。訴願人不服，於 102 年 3 月 25 日申請復查，經原處分機關以 10

2 年 5 月 30 日北市稽法乙字第 10231428200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年

6 月 4 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 6 月 20 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、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。」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 83 年 6 月 9 日臺財稅第 831596661 號函釋：「查土地稅法第 37 條規定之立法意旨

，係為避免當事人於退稅後即將另購之土地出售，或轉作其他用途，以逃漏土地增值稅。土地所有權人重購自用住宅用地，經核准依同法第 35 條規定退還土地增值稅後，如有因子女就學需要、因公務派駐國外、土地所有權人死亡等原因，致戶籍遷出或未設於該地，尚難謂已改作其他用途，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，可免依同法第 37 條規定追繳原退還稅款。」

85 年 1 月 5 日臺財稅第 842159474 號函釋：「主旨：○○○所有土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，因故遷出戶籍，核與土地稅法第 9 條規定不符，雖實際居住該地，仍應依規定改按一般用地稅率課徵地價稅。說明：二、依土地稅法第 9 條規定，自用住宅用地之認定，應以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為準。查本部 83 年 6 月 9 日臺財稅第 831596661 號函釋，土地

所

有權人重購自用住宅用地，申請退還土地增值稅後，戶籍因子女就學需要等原因遷出或未設於該地，倘經查明實際上仍作自用住宅使用未改作其他用途者，可免依同法第 37 條規定追繳原退還稅款，係因上開土地於出售及購買時已符合首揭法條自用住宅用地之規定，其於同法第 37 條規定 5 年期限內並未移轉或改作其他用途，且實際上仍作自用住宅使用，自免依同條規定追繳其已退還之土地增值稅。至於地價稅是否依自用住宅用地稅

率課徵，依照首揭法條規定，自應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為要件。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 101 年 5 月間至中北分處洽公時，該分處櫃台人員以電腦查調出訴願人資料後，建議將土地價值最高者申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。訴願人乃依其建議於 101 年 8 月 29 日將戶籍由系爭房屋遷至訴願人所有之本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓房屋。訴願人不懂稅法規定，若非櫃台人員之建議，訴願人不會為區區之地價稅來交換被補徵 14 萬餘元之土地增值稅款。訴願人雖戶籍遷出但實際仍居住在系爭房屋。請詳查。

三、查訴願人於 100 年 2 月 3 日立約購買本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋為系爭房屋），並於 100 年 3 月 22 日辦竣所有權移轉登記。嗣於 100 年 5 月 19 日立約出

售本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌號碼為本市中山區○○路○○巷○○號○○樓）。旋訴願人於 100 年 6 月 30 日向中北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，並經該分處核退土地增值稅計 14 萬 4,696 元在案。嗣中北分處辦理 102 年重購土地清查時，查得系爭房屋自 101 年 8 月 29 日起至 102 年 2 月 21 日查獲日止，並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶

籍登記，不符合自用住宅用地規定，有土地增值稅（土地現值）申報書、土地、建物登記謄本、訴願人戶政連線戶籍資料及遷徙紀錄查詢資料等影本附卷可稽。是中北分處依土地稅法第 37 條規定追繳原退還訴願人之土地增值稅款計 14 萬 4,696 元，自屬有據。

四、至訴願人主張其不懂稅法規定，係依中北分處櫃台人員建議將戶籍遷出，其雖戶籍遷出但實際仍居住在系爭房屋等語。按土地稅法第 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。復按土地稅法第 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。又按財政部 83 年 6 月 9 日臺財稅第 831596661 號

函

釋意旨，土地所有權人經核准依土地稅法第 35 條規定退還土地增值稅後，如有因子女就學需要、因公務派駐國外或土地所有權人死亡等原因，致戶籍遷出或未設於該地者，因不違反避免土地所有權人逃漏土地增值稅之立法意旨，難謂已改作其他用途，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，可免依同法第 37 條規定追繳原退

還稅款。再按臺北高等行政法院 98 年 6 月 4 日 97 年度訴字第 2816 號判決意旨，上開函釋所

述，係財政部遷就現實，核與土地稅法規定未盡相合，縱認得以適用，解釋上應嚴格限於該函釋所列舉之「因子女就學需要」、「因公務派駐國外」、「土地所有權人死亡」原因，始得免依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款。經查訴願人所有之本市中山區○○路○○巷○○號○○樓房屋（下稱 21 號 3 樓房屋）坐落之土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案，嗣訴願人於 100 年 2 月 22 日將其戶籍自上開○○號○○樓房屋遷至本市中山區○○路○○巷○○號○○樓，於 100 年 6 月 24 日將其戶籍遷至系爭房屋，於

10

0 年 6 月 30 日向中北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，並經該分處核退土地增值稅。嗣中北分處查得訴願人所有上開○○號○○樓房屋坐落土地自訴願人 100 年 2 月 22 日戶籍遷出至 101 年 3 月 16 日查獲日止

，並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，以 101 年 3 月 16 日北市稽中北乙字第 10130070800 號函通知訴願人

,

上開○○號○○樓房屋坐落土地應自 101 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，訴願人乃於 101 年 8 月 29 日將戶籍自系爭房屋遷出，同日將戶籍遷入上開○○號○○樓房屋，於

10

2 年 8 月 30 日向中北分處申請該○○號○○樓房屋坐落土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並經該分處以 101 年 9 月 3 日北市稽中北乙字第 10131607200 號函核定准自 101 年起

按

自用住宅用地稅率課徵地價稅。是訴願人將其戶籍遷出系爭房屋之原因，係為將戶籍遷入上開○○號○○樓房屋，使該房屋所坐落之土地得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，核非上開財政部函釋意旨所列舉之事由，尚難謂其並未改作其他用途，而得免依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款，是訴願主張，不足憑採。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（請假）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

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 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 8 月 28 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）