

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 103 年 1 月 13 日北市稽文山乙字第 1025413970

0 號函，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）101 年 7 月 16 日因買賣登記取得本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地（下稱系爭重購地，其地上房屋門牌號碼為本市文山區○○街○○巷○○號○○樓之○○），並於 102 年 11 月 30 日立約出售其原所有本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地（下稱系爭出售地，其地上房屋門牌號碼為本市文山區○○街○○巷○○號○○樓）。嗣訴願人於 102 年 12 月 23 日向原處分機關所屬文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，經原處分機關以系爭出售地之地上房屋（即本市文山區○○街○○巷○○號○○樓），於訴願人 101 年 7 月 16 日買賣登記取得系爭重購地時，並無訴願人本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條第 2 項重購退稅規定，乃以 103 年 1 月 13 日北市稽文山乙字第 10254139700 號函復訴願人否准所請

。該函於 103 年 1 月 14 日送達，訴願人不服，於 103 年 1 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 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……。」「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，核其情形係二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。」

91 年 10 月 3 日臺財稅字第 0910452232 號函釋：「土地稅法第 35 條重購退稅之規定，在

避

免因課徵土地增值稅，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，其適用自應以有『重購自用住宅用地』之事實為前提，準此，新購自用住宅用地時，若擁有之土地非屬自用住宅用地，難謂其為『重購自用住宅用地』，至於原有土地出售時是否按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，與重購自用住宅用地之申請退稅尚無必然關係。」

二、本件訴願理由略以：訴願人非不動產買賣業或代書，更非法學專家，未能通曉財政部 91 年 10 月 3 日臺財稅字第 0910452232 號函釋規定。雖訴願人長子於 101 年 8 月 21 日始辦妥戶

籍登記，惟事實上訴願人長子於 100 年 12 月已遷入系爭出售地上之房屋生活起居，訴願人完全符合規定，請准依土地稅法第 35 條規定辦理重購退稅。

三、查訴願人於 101 年 7 月 16 日因買賣登記取得系爭重購地時，原持有系爭出售地之地上房屋（門牌號碼為本市文山區○○○街○○巷○○號○○樓）並無訴願人本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，有原處分機關所屬文山分處重購土地退還土地增值稅處理意見表、訴願人全戶戶籍及除戶資料查詢、土地、建物所有權買賣移轉契約書及所有權狀等影

本附卷可稽。是原處分機關否准訴願人重購退稅之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張其非不動產買賣業或代書，未能通曉財政部函釋規定，事實上其長子於 100 年 12 月已遷入系爭出售地上之房屋生活等節。按重購土地而得適用土地稅法第 35 條規定申請退還已繳納之土地增值稅者，除須符合本法第 34 條第 1 項及第 2 項所規定之面積要件及出售前 1 年內未曾供營業使用或出租要件外，因土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定係

以自用住宅用地為限，是若欲適用該款規定，尚須合於本法第 9 條有關自用住宅用地之規定，即土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，此乃法條之當然解釋

。次按前揭財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號及 91 年 10 月 3 日臺財稅字第 09104522

32 號函釋意旨，土地稅法第 35 條重購退稅之規定，旨在避免因課徵土地增值稅，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，其適用自應以有「重購自用住宅用地」之事實為前提，而土地稅法第 35 條第 2 項有關先購後售之規定，既準用同條第 1 項規定，仍應以土地所有權人於購買土地時，後售之土地係為已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。是本件原處分機關應否退還訴願人已繳納之土地增值稅，應以訴願人於新購土地時，後售之土地是否為土地稅法第 9 條規定所稱「自用住宅用地」，即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認定準據。準此，新購自用住宅用地時，若原持有之土地非屬自用住宅用地，即難謂其為「重購自用住宅用地」。本件訴願人原持有之系爭出售地（其地上房屋門牌號碼為本市文山區○○○街○○巷○○號○○樓）於 101 年 7 月 16 日訴願人新購系爭重購地及其地上房屋時，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，是依上開規定，系爭出售地自非屬自用住宅用地，至為明確。從而，原處分機關否准訴願人重購退稅之申請，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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 4 月 23 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）