

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關民國 103 年 2 月 19 日北市稽內湖甲字第 10

360274500 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）102 年 7 月 31 日因買賣登記取得本市內湖區○○段○○小段○○地號持分土地【宗地面積 3,570 平方公尺，權利範圍 76/10000，下稱 A 地；地上建物門牌為本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號○○樓及同巷○○至○○號門牌房屋地下一層（權利範圍 1/56）】；嗣於 102 年 12 月 4 日立約出售其原所有本市內湖區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 1,654 平方公尺，權利範圍 108/10000，下稱 B 地；地上建物門牌為本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號），並於同年月 20 日向原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）申報土地現值，經該分處核定土地移轉現值為新臺幣（下同）281 萬 7,423 元及土地增值稅計 21 萬 5,535 元，並於 103 年 1 月 2 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 103 年 2 月 5 日向該分處

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 B 地之地上房屋（即本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號），於訴願人 102 年 7 月 31 日買賣登記取得 A 地時，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條第 2 項重購退稅規定，乃以 103 年 2 月 19 日北市稽內湖甲字第 10360274500 號函

復訴願人否准所請。該函於 103 年 2 月 20 日送達，訴願人不服，於 103 年 3 月 10 日經由內湖分處

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。」

財政部 75 年 12 月 18 日臺財稅第 7581333 號函釋：「相鄰地號之兩棟房屋，分別登記為夫

、妻名義，經查明已打通使用，且同址設籍，如其他要件符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，准予比照本部 67 臺財稅第 34248 號函規定合併按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。」

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；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……

91 年 8 月 30 日臺財稅字第 0910454052 號令釋：「土地所有權人先購後售自用住宅用地，申請依土地稅法第 35 條第 2 項規定退還原已繳納之土地增值稅，如其於重購自用住宅用地完成移轉登記之日，已持有供自用住宅使用之土地，應有該條文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』……。」

二、本件訴願理由略以：依財政部 75 年 12 月 18 日函釋意旨，訴願人雖於 102 年 5 月 3 日與前配

偶協議離婚，但和解筆錄記載剩餘財產尚未分配，婚姻關係存續中所有之本市內湖區○○路○○段○○巷○○號及○○號○○樓房屋，至協議離婚為止，仍未分配，視為共同之財產，有關房屋之分割及剩餘財產協議至 102 年 9 月方完成，訴願人購買 A 地時，仍設籍於打通共有之房屋。

三、查訴願人於 102 年 7 月 10 日立約購買 A 地，並於 102 年 7 月 31 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴

願人於 102 年 12 月 4 日立約出售 B 地，並於同年月 20 日向內湖分處申報土地現值，經該分

處核定土地移轉現值總額為 281 萬 7,423 元及土地增值稅計 21 萬 5,535 元，並於 103 年 1

月 2 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 103 年 2 月 5 日向內湖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 A 地地價之數額。經該分處審認 B 地之地上房屋（即本市內湖區○○路○○段○○巷○○號），於訴願人 102 年 7 月 31 日買賣登記取得 A 地時，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，非屬其所有之自用住宅用地，有土地所有權買賣移轉契約書、全戶戶籍資料、遷移紀錄資料、完整個人戶籍基本資料、重購土地退還土地增值稅處理意見表、繳款書及地籍資料查詢等影本附卷可稽。原處分機關以訴願人之申請不符合土地稅法第 35 條第 2 項規定，乃否准所請，自屬有據。

四、至訴願人主張其雖於 102 年 5 月 3 日與前配偶協議離婚，但婚姻關係存續中所有之本市內湖區○○路○○段○○巷○○號及○○號○○樓房屋，至協議離婚為止，仍未分配，其購買 A 地時，仍設籍於打通共有之房屋乙節。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，除須符合同法第 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，尚須合於同法第 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，且無出租或供營業用之住宅用地為認定準據。次按財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號、91 年 8 月 30

日臺

財稅字第 0910454052 號及 91 年 10 月 3 日臺財稅字第 0910452232 號函（令）釋意旨，土

地

稅法第 35 條重購退稅之規定，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，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，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，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。又先購後售自用住宅用地，申請依上開規定退稅者，其是否已持有供自用住宅使用之土地，應以重購自用住宅用地完成移轉登記之日為認定基準。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完成移轉登記之日時，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」之規定。是新購自用住宅用地時，若擁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」。又依財政部 75 年 12 月 18 日臺財稅第 7581333 號函釋意旨

，相鄰地號之兩棟房屋，分別登記為夫、妻名義，經查明已打通使用，且同址設籍，如符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定，准予合併按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。係就夫妻雖於同址設籍，惟其等個別所有之毗鄰房屋打通使用時，得例外准予合併均按自用住宅用地核課土地增值稅所為之函釋。查訴願人自 94 年 2 月 23 日起設立戶籍於前配偶○○○所有之本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號房屋，其所有相鄰之 B 地地上房屋（即本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號）因打通使用，原經內湖分處核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，惟查訴願人與前配偶已於 102 年 4 月 19 日經法院和解離婚，婚姻關係業已消滅，自斯時起即與前揭財政部 75 年 12 月 18 日函釋土地得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之例外情形不符，其於 102 年 7 月 31 日買賣登記取得 A 地時，原持

有之 B 地地上房屋本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號，並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，與土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定不符，訴願人已持有之土地並非供自用住宅使用之土地，自不適用土地稅法第 35 條第 2 項重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅之規定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及財政部函（令）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 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘

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 5 月 21 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）