

臺北市政府 103.08.06. 府訴一字第 10309098800 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關民國 103 年 4 月 21 日北市稽中南乙字第 10

342084800 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 9 月 11 日立約購買本市中山區○○段○○地號持分土地（宗地面積 551.06 平方公尺，權利範圍 20335/100000，下稱 A 地；地上建物門牌為本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓），並於 102 年 10 月 16 日辦竣所有權移轉登記。嗣於 103 年 2 月 26 日立

約出售其原所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 1,101 平方公尺，權利範圍 1964/100000，下稱 B 地；地上建物門牌為本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○），並於 103 年 3 月 7 日向原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）申報土地移轉現值，經該分處核定土地移轉現值為新臺幣（下同）1,374 萬 525 元及土地增值稅計 81 萬 524 元

，並於 103 年 3 月 27 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 103 年 4 月 10 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（即本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○），於訴願人 102 年 10 月 16 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 4 月 21 日北市稽中南乙字第 10342084800 號函復訴

願人否准所請。該函於 103 年 4 月 28 日送達，訴願人不服，於 103 年 5 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。」

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……。」

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：訴願人因離婚遷居，原戶籍地已非訴願人居住地，且遷居後出售之自用住宅，係訴願人重購新自用住宅前已持有，且訴願人已於出售該住宅前遷入戶籍，符合自用住宅之規定。原處分機關依財政部函釋意旨，解釋戶籍設立時點必須在購買新自用住宅之前，有違憲法第 19 條租稅法律主義之規定。

三、查訴願人於 102 年 9 月 11 日立約購買 A 地，並於 102 年 10 月 16 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴

願人於 103 年 2 月 26 日立約出售 B 地，並於 103 年 3 月 7 日向中南分處申報土地移轉現值，經

該分處核定土地移轉現值為 1,374 萬 525 元及土地增值稅計 81 萬 524 元，並於 103 年 3 月 27

日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 103 年 4 月 10 日向中南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（即本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○），於訴願人 102 年 10 月 16 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、除戶資料、遷移紀錄查詢資料、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、至訴願人主張原戶籍地非其居住地，且其遷居後出售之自用住宅，係重購新自用住宅前已持有，其已於出售該住宅前遷入戶籍，符合自用住宅之規定；財政部函釋意旨違反憲法第 19 條租稅法律主義之規定云云。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 09

10454052 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」。查訴願人原設籍於本市中山區○○路○○號○○樓，嗣於 102 年 11 月 18 日遷入 B 地上房屋，是其於 102 年 10 月 16 日買賣登記取得 A 地時，原持有之 B 地地上

房屋即本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○，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
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 8 月 6 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：臺北市士林區文林路 725 號）