

臺北市政府 103.12.02. 府訴一字第 10309154100 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 6 月 4 日北市稽大安甲字第 10353979400 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 10 月 2 日立約購買本市中山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 78 平方公尺，權利範圍全，下稱新購土地，地上建物門牌為本市中山區○○街○○巷○○號，下稱新購房屋），於 102 年 11 月 4 日完成新購土地所有權移轉登記。嗣訴願人於 102 年 10 月 23 日立約出售其所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 3,542 平方公尺，權利範圍 101/10000，持分面積 35.77 平方公尺，下稱出售土地，地上建物門牌為本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號），並於 102 年 10 月 28 日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報土地移轉現值，經大安分處核定土地移轉現值為新臺幣（下同）1,205 萬 1,719 元及土地增值稅計 68 萬 9,783 元，訴願人於 102 年 11 月 6 日繳納完畢，並於 1

02 年 11 月 12 日完成出售土地所有權移轉登記。旋訴願人於 103 年 5 月 5 日向原處分機關申請依

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。經原處分機關查得其所屬中北分處（下稱中北分處）前於 102 年 11 月 27 日派員至新購房屋現場勘查，查得新購房屋 1 樓、2 樓分別供營業（辦公室）使用、住家用，是新購土地面積 1/2，符合土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定，且該部分之買受地價為 1,006 萬 2,000 元（2,012 萬 4,

000 元/2），並未超過出售土地地價 1,205 萬 1,719 元扣除繳納土地增值稅 68 萬 9,783 元之餘額

1,136 萬 1,936 元，訴願人並無不足支付新購自用住宅用地之地價，乃以 103 年 6 月 4 日北市稽

大安甲字第 10353979400 號函復訴願人否准所請。該函於 103 年 6 月 6 日送達，訴願人不服，於

103 年 7 月 3 日向本府提起訴願，7 月 31 日、8 月 14 日、9 月 11 日補充訴願理由，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。」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 73 年 6 月 7 日臺財稅第 54106 號函釋：「○君於 71 年 9 月 9 日出售自用住宅用地，復

於 71 年 10 月 26 日另行購買土地，於 71 年 11 月 30 日完成土地移轉登記，雖○君延至 72 年 8

月 13 日始設籍該址；惟其重購土地倘經查明自完成移轉登記之日起並無出租或營業情事，應准依土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定，退還其已納之土地增值稅。」

75 年 5 月 5 日臺財稅第 7543739 號函釋：「土地所有權人出售及新購之土地，均係部分作自用住宅用地，部分作一般用地，如新購作自用住宅用地部分之地價，超過已出售自用住宅用地地價，扣除繳納自用住宅用地部分土地增值稅後之餘額者，則依土地稅法第 35 條規定，就已納土地增值稅中自用住宅用地部分之稅額內，退還其不足支付新購土地作自用住宅用地部分地價之數額，即一般用地部分之地價不列入比較，其已繳之土地增值稅亦不准退還。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人立約購買新購土地及新購房屋時，原所有權人即出賣人業已出租該房屋 1 樓予

案外人○○○當辦公室使用，租期自 102 年 1 月 11 日起至同年 12 月 31 日止，基於買賣
不

破租賃，訴願人無法自用，只好任其繼續使用至租期屆至。該租約期間，訴願人並未
向○君收取任何租金，○君也未支付租金予訴願人，訴願人並無出租營業之事實。中
北分處雖於 102 年 11 月 27 日派員稽查現場仍供辦公室使用，但訴願人於 103 年 5 月 5
日申

請新購退稅時，該承租人業因租約到期搬離，新購房屋確已無出租或供營業使用，已
符合土地稅法第 35 條規定。

(二) 另訴願人已於 103 年 7 月 7 日申請新購土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，業經原處
分機關以 103 年 7 月 16 日北市稽中北乙 10340789400 號函核准自 103 年起適用，足證訴
願

人購買新購房屋確實是為供自用住宅之用。請准予退稅。

三、查訴願人於 102 年 10 月 2 日立約購買新購土地，並於 102 年 11 月 4 日完成新購土地所有
權移

轉登記取得新購土地所有權。訴願人復於 102 年 10 月 23 日立約出售其所有之出售土地，
並於 102 年 10 月 28 日向大安分處申報土地移轉現值，經該分處核定土地移轉現值為 1,20
5 萬 1,719 元及土地增值稅計 68 萬 9,783 元，訴願人於 102 年 11 月 6 日繳納完畢，並於
102 年

11 月 12 日完成出售土地所有權移轉登記。中北分處於 102 年 11 月 27 日派員至重購土地
現

場勘查，查得系爭新購房屋（1、2 樓）其中 1 樓房屋仍出租供辦公室使用，租期至 102 年
12 月 31 日止。有土地所有權買賣移轉契約書、全戶戶籍資料、除戶資料、土地增值稅繳
款書、土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書及房屋租賃契約書等影本附卷可稽。是
原處分機關以新購土地自完成移轉登記之日起面積 1/2，符合土地稅法第 9 條自用住宅用
地之規定，該部分之買受地價為 1,006 萬 2,000 元（2,012 萬 4,000 元/2），並未超過出
售

地地價 1,205 萬 1,719 元扣除繳納土地增值稅 68 萬 9,783 元之餘額 1,136 萬 1,936 元，
不符

合土地稅法第 35 條第 1 項、第 2 項規定，否准所請，自屬有據。

四、至訴願人主張其立約購買新購土地及房屋時，原所有權人即出賣人業已出租新購房屋 1
樓予他人當辦公室使用，租期至 102 年 12 月 31 日止，基於買賣不破租賃，訴願人只好任
其繼續使用至租期屆至。訴願人並未取任何租金，並無出租營業云云。按自用住宅用地
，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；土地所有權人新購買土地作自用住宅用地，2年內出售其原有自用住宅用地，其新購土地地價超過出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得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；土地所有權人因重購自用住宅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，應追繳原退還稅款。為土地稅法第9條、第35條第1項第1款、第2項及第37條所
明定

。次按重購土地倘經查明自完成移轉登記之日起並無出租或營業情事，應准退還其已納之土地增值稅；土地所有權人出售及新購之土地，係部分作自用住宅用地及一般用地，如新購作自用住宅用地部分之地價，超過已出售自用住宅用地地價，扣除繳納自用住宅用地部分土地增值稅後之餘額者，得申請就已納土地增值稅中自用住宅用地部分之稅額內，退還其不足支付新購土地作自用住宅用地部分地價之數額。亦經財政部73年6月7日臺財稅第54106號及75年5月5日臺財稅第7543739號函釋在案。經查訴願人於102年
10月2

日立約購買新購土地，並於102年11月4日完成移轉登記取得所有權，經中北分處於102年11月27日派員至現場勘查，查得新購房屋1樓、2樓分別供營業使用（租期至102年
12

月31日止）、住家用，原處分機關審認新購土地自完成移轉登記之日起，面積1/2符合土地稅法第9條自用住宅用地之規定。次查新購土地符合自用住宅用地部分之買受地價為1,006萬2,000元（2,012萬4,000元/2），並未超過出售地地價1,205萬1,719元扣
除繳

納土地增值稅68萬9,783元之餘額1,136萬1,936元，訴願人並無不足支付新購土地地
價

，是原處分機關以訴願人不符合土地稅法第9條及第35條第1項、第2項規定，否准其
退

稅之申請，並無違誤。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 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

中華民國 103 年 12 月 2 日

市長 郝龍斌請假

副市長 丁庭宇代行

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）