

臺北市政府 104.06.18. 府訴一字第 10409082800 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 104 年 2 月 17 日北市稽法乙字第 10430074300 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）101 年 10 月 22 日立約購買本市士林區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 4,857 平方公尺，權利範圍 72/10000，持分面積為 34.97 平方公尺，下稱系爭新購土地；地上建物門牌為本市士林區○○路○○段○○號○○樓，下稱新購房屋），於 101 年 10 月 29 日完成新購土地所有權移轉登記。嗣訴願人於 101 年 10 月 24 日立約出售其所有本市北投

區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 1,363.67 平方公尺，權利範圍 19/10000，持分面積 2.59 平方公尺，下稱出售土地，地上建物門牌為本市北投區○○路○○段○○號○○樓之○○），並繳納土地增值稅新臺幣（下同）2 萬 9,039 元，於 101 年 11 月 9 日完成出售土地

所有權移轉登記。旋訴願人於 101 年 12 月 6 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。經原處分機關所屬北投分處（下稱北投分處）以 101 年 12 月 21 日北市稽北投甲字第 10131706500 號函復訴願人准予退還土地增值稅 2 萬 9,039 元。嗣經原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）查得系爭新購土地於 101 年 12 月 21 日至 102 年 6 月 26 日止，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，該

分處遂以 103 年 10 月 29 日北市稽士林甲字第 10357329200 號函，請訴願人說明戶籍遷出新購房屋原因。訴願人函復略以，遷出戶籍係因該新購房屋需裝修管線及兒女就學照顧等事由。

原處分機關審認系爭新購土地已不符合自用住宅用地之規定，乃以 103 年 11 月 14 日北市稽士林甲字第 10357406300 號函通知訴願人應依土地稅法第 37 條規定，繳回原退還之土地增值稅。嗣以 103 年 11 月 24 日北市稽北投乙字第 10359578500 號函通知訴願人，繳回原退還之土地

增值稅 2 萬 9,039 元。訴願人不服，於 104 年 1 月 15 日申請復查，經原處分機關以 104 年 2 月 17 日

北市稽法乙字第 10430074300 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 104 年 2 月 24 日送

達，訴願人不服，於 104 年 3 月 23 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書記載亦對原處分機關 103 年 11 月 24 日北市稽北投乙字第 10359578500 號函不服，惟查訴願人業依稅捐稽徵法第 35 條對該函申請復查，經原處分機關以 104 年 2 月 17 日北市稽法乙字第 10430074300 號復查決定：「復查駁回。」在案，揆諸真意，應係對該復查決定不服，合先敘明。

二、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。」

土地稅法施行細則第 55 條第 4 項規定：「前項稽徵機關對於核准退稅案件，每年應定期清查，如發現重購土地五年內改作其他用途或再行移轉者，依本法第三十七條規定辦理。」

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.....。」

三、本件訴願理由略以：依土地稅法第 37 條規定，應追繳退還土地增值稅之要件為新購土地於 5 年內再行移轉或改作其他用途，並未規定遷出戶籍或無本人、配偶或直系親屬設籍等即認定需繳還土地增值稅。系爭新購房屋 3 年來原處分機關均依自用住宅用地稅率課徵地價稅，與本件原處分機關認定系爭新購土地為非自用住宅相互矛盾，請求撤銷原處分。

四、查訴願人於 101 年 10 月 22 日立約購買系爭新購土地，並於 101 年 10 月 29 日辦竣所有權移轉

登記。嗣於 101 年 10 月 24 日立約出售本市北投區○○段○○小段○○地號自用住宅土地（地上房屋門牌號碼為本市北投區○○路○○段○○號○○樓之○○）並繳納土地增值稅 2 萬 9,039 元。旋訴願人於 101 年 12 月 6 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，經北投分處核定已繳之土地增值稅全數退還在案。嗣士林分處查得系爭新購土地自 101 年 12 月 21 日起至 102 年 6 月

26

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、建物登記資料、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。是原處分機關依土地稅法第 37 條規定追繳原退還訴願人之土地增值稅款，自屬有據。

五、至訴願人主張依土地稅法第 37 條規定，應追繳退還土地增值稅之要件並無新購土地不得遷出戶籍或無本人、配偶或直系親屬設籍之要件；且系爭新購土地 3 年來原處分機關均依自用住宅用地稅率課徵地價稅云云。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 條及第 37 條所明定。經查本件訴願人系爭新購土地於 101 年 10 月 29 日辦竣所有權移轉登記，惟士林分處查得於 101 年 12 月 21 日至

102 年 6 月 26 日期間，並無訴願人或其配偶、直系親屬於系爭新購土地辦竣戶籍登記。是

系爭新購土地於完成移轉登記之日起 5 年內改作其他用途，原處分機關依土地稅法第 37 條規定，通知訴願人繳回原退還之土地增值稅款，並無違誤。另本件係有關係爭新購土地是否符合土地稅法第 35 條、第 37 條重購退稅及有無變更其他用途之認定，與訴願人主張之地價稅核課係屬二事。是訴願主張，不足採據。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。

六、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 楊 芳 玲
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 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 6 月 18 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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）