

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 104 年 6 月 2 日北市稽法甲字第 10430456800 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）97 年 3 月 3 日立約出售其所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 85 平方公尺，權利範圍 1/4，下稱系爭出售土地；地上房屋門牌號碼為本市中山區○○○路○○段○○巷○○1 號），並繳納土地增值稅新臺幣（下同）82 萬 5,438 元，於 97 年 3 月 18 日辦竣所有權移轉登記。嗣於 98 年 6 月 29 日立約購買本市中山區○○段○○小段○

○地號土地（宗地面積為 1,747 平方公尺，權利範圍 109/10000，下稱系爭重購土地；地上房屋門牌號碼為本市中山區○○○路○○段○○號○○樓，下稱系爭房屋），並於 99 年 1 月 6 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 99 年 1 月 19 日向原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，經該分處以 99 年 2 月 2 日北市稽中南甲字第 09930045100 號函核准退還已繳之土地增值稅 82

萬 5,438 元。嗣中南分處辦理重購土地清查時，查得系爭重購土地自 101 年 5 月 16 日起至同年 7

月 10 日止，並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，已不符自用住宅用地之規定，乃依土地稅法第 37 條規定，由原處分機關以 104 年 3 月 19 日北市稽中南甲字第 10442040801 號函

通知訴願人繳回原退還之土地增值稅 82 萬 5,438 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 6 月 2 日北市稽法甲字第 10430456800 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 10

4 年 6 月 4 日送達，訴願人仍不服，於 104 年 6 月 26 日向本府提起訴願，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對原處分機關 104 年 3 月 19 日北市稽中南甲字第 10442040801 號函及 104 年 6 月 2 日北市稽法甲字第 10430456800 號復查決定均表示不服，惟查訴願人對

於原處分機關 104 年 3 月 19 日北市稽中南甲字第 10442040801 號函追繳土地增值稅，業已

依稅捐稽徵法第 35 條申請復查，並經原處分機關以 104 年 6 月 2 日北市稽法甲字第 1043045

6800 號復查決定：「復查駁回。」在案。揆其真意，應係對該復查決定不服，合先敘明。

二、按稅捐稽徵法第 21 條規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。……在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」

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 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：「……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 83 年 6 月 9 日臺財稅第 831596661 號函釋：「查土地稅法第 37 條規定之立法意旨

，
係為避免當事人於退稅後即將另購之土地出售，或轉作其他用途，以逃漏土地增值稅。

土地所有權人重購自用住宅用地，經核准依同法第 35 條規定退還土地增值稅後，如有因子女就學需要、因公務派駐國外、土地所有權人死亡等原因，致戶籍遷出或未設於該地，尚難謂已改作其他用途，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，可免依同法第 37 條規定追繳原退還稅款。」

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.....。」

三、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人自購入系爭重購土地迄今，皆確實居住系爭重購土地上之系爭房屋內，並於該處辦竣戶籍登記。訴願人於 101 年 5 月 16 日至同年 7 月 10 日間短暫將戶籍遷出之原因

，係考量欲出售另一房屋，故將戶籍遷入該屋，使該屋所坐落土地，得適用自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅，但訴願人實際上仍持續居住在系爭房屋內，左鄰右舍與大樓保全公司及管理員均可為證，並無土地稅法第 37 條「重購之土地改作其他用途」之行為。

(二) 訴願人遷出戶籍之原因，係為出售另一房屋，與財政部 83 年 6 月 9 日臺財稅第 8315966 61 號函釋所舉，因子女就學需要、因公務派駐國外、土地所有權人死亡等原因，致戶籍遷出，但土地所有權人實際上仍作自用住宅使用之情形相同，應得免追繳土地增值稅。

四、查訴願人於 97 年 3 月 3 日立約出售系爭出售土地，並繳納土地增值稅 82 萬 5, 438 元，於 97

年 3 月 18 日辦竣所有權移轉登記。嗣於 98 年 6 月 29 日立約購買本市中山區○○段○○小段

○○地號持分土地，並於 99 年 1 月 6 日辦竣所有權移轉登記。旋訴願人於 99 年 1 月 19 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，退還不足支付新購土地地價之數額，並經該分處核退土地增值稅 82 萬 5,438 元在案。嗣中南分處辦理重購土地清查時，查得系爭重購土地自 101 年 5 月 16 日起至同年 7 月 10 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，有土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地及建物所有權狀、戶政連線戶籍及除戶資料、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 條規定通知訴願人繳回原退還之土地增值稅款 82 萬 5,438 元，自屬有據。

五、按土地所有權人於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 2 年內重購土地仍作自用住宅用地者，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；所稱自用住宅用地，係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，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。觀諸土地稅法第 9 條、第 35 條、第 37 條及財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋意旨自明。經查本件訴願人於 9

8 年 6 月 29 日立約購買系爭重購土地，於 99 年 1 月 6 日辦竣所有權移轉登記，訴願人並於 99

年 1 月 18 日於系爭重購土地辦竣戶籍登記。嗣訴願人於 101 年 5 月 16 日將其戶籍遷至本市

中山區○○路○○號○○樓，101 年 7 月 11 日始將戶籍遷回，其間系爭重購土地亦查無訴願人之配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，是系爭重購土地自 101 年 5 月 16 日起至同年 7 月 10

日止，並無訴願人或其配偶、直系親屬於系爭重購土地辦竣戶籍登記，系爭重購土地自不符合自用住宅用地規定。是原處分機關依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款，並無違誤。

六、至訴願人主張其雖為出售另一房屋，而短暫將戶籍遷出系爭房屋，惟仍實際居住系爭房屋，依財政部 83 年 6 月 9 日臺財稅第 831596661 號函釋，應得免追繳土地增值稅一節。

按

財政部該函釋之適用範圍，應限於該函釋所列舉之「因子女就學需要」、「因公務派駐國外」、「土地所有權人死亡」原因，始得免依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款，有臺北高等行政法院 98 年 6 月 4 日 97 年度訴字第 2816 號判決意旨可資參照。本件訴願人

將

其戶籍遷出系爭房屋之原因，係為將戶籍遷入另一欲出售房屋，使該屋所坐落之土地得適用自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅，核非上開財政部函釋意旨所列舉之事由，尚難援引為得免依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款之依據。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

。

七、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 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 104 年 8 月 19 日
市長 柯文哲請假
副市長 林欽榮代行
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）