

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 104 年 4 月 21 日北市稽北投乙字第 10

458529300 號及 104 年 5 月 12 日北市稽北投乙字第 10458647000 號函，提起訴願，本府決定如

下

：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）102 年 6 月 4 日立約出售其所有本市北投區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆持分土地（宗地面積分別為 2 萬 0,004 平方公尺及 6 平方公尺，權利範圍均

為 109/55762，下稱出售土地，其所有地上建物門牌為本市北投區○○○路○○號○○樓），並於 102 年 6 月 6 日向原處分機關所屬北投分處（下稱北投分處）申報土地移轉現值。經北投分處核定該 2 筆土地移轉現值總計為新臺幣（下同）461 萬 5,483 元及土地增值稅計 31 萬 9,618 元。訴願人於 102 年 6 月 27 日繳納完畢，並於 102 年 7 月 9 日辦竣土地所

有權移轉登記。嗣訴願人復於 102 年 6 月 25 日立約購買新北市林口區○○段○○地號持分土地（宗地面積 4,995.53 平方公尺，權利範圍 277/10000，持分面積 138.38 平方公尺，下稱新購土地，地上建物門牌為新北市林口區○○○街○○號，下稱新購房屋），移轉現值總額為 536 萬 8,996 元，於 102 年 7 月 17 日完成新購土地所有權移轉登記。嗣訴願人於

104 年 3 月 23 日（3 月 24 日收文）向新北市政府稅捐稽徵處申請依行為時土地稅法第 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，經該處新莊分處移由北投分處辦理。

二、北投分處爰函詢新購土地所在地之新北市政府稅捐稽徵處新莊分處新購土地之使用情形，經新北市政府稅捐稽徵處以 104 年 4 月 16 日新北稅莊四字第 1043538434 號函查復略以

，

新購土地地上建物共計 4 層，其中 2 樓所占土地面積 34.6 平方公尺（持分面積 138.38*1/4

），於 102 年 7 月 17 日至 8 月 31 日間供○○有限公司（下稱○○公司）營業使用，其餘 1、

3、4 樓則供自用住宅使用。原處分機關審認新購土地持分面積 3/4 符合自用住宅用地之規定，該部分之買受地價為 402 萬 6,747 元（536 萬 8,996 元*3/4），並未超過出售土地地價 461 萬 5,483 元扣除繳納土地增值稅 31 萬 9,618 元之餘額 429 萬 5,865 元，訴願人並無

不足支付新購土地地價情事，不符行為時土地稅法第 35 條第 1 項規定，乃以 104 年 4 月 21

日北市稽北投乙字第 10458529300 號函復訴願人否准所請。該函於 104 年 4 月 23 日送達

，訴願人不服，於 104 年 4 月 30 日申請更正。經原處分機關函詢新北市政府稅捐稽徵處新莊分處，該分處復以 104 年 5 月 11 日新北稅莊四字第 1043543003 號函查復略以，新購房屋 2

樓於 102 年 7 月 17 日至 8 月 31 日間供○○公司營業使用。原處分機關乃以 104 年 5 月 12 日北

市稽北投乙字第 10458647000 號函復訴願人否准所請。該函於 104 年 5 月 14 日送達，訴願

人不服前揭 2 函，於 104 年 5 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 6 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。」行為時第 35 條第 1 項第 1 款規定：「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。」第 40 條規定：「地價稅由直轄市或縣（市）主管稽徵機

關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收一次，必要時得分二期徵收；其開徵日期，由省（市）政府定之。」

財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅

應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為 1 人所有或持分共有，其土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課.....。」

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：訴願人從未將新購房屋出租或供○○公司營業使用。該公司為新購房屋前屋主所有，公司登記地址於新購房屋 2 樓，於 102 年 7 月 17 日移轉該屋時

未能及時辦理遷出登記。惟該公司已於 102 年 7 月 15 日搬遷至臺北市大同區，並於 102 年 9

月辦理遷址登記。該公司營業稅籍登記雖登記於系爭房屋，惟不代表實際有營業行為。

原處分機關應依財政部 88 年 1 月 22 日臺財稅字第 881896974 號、88 年 2 月 11 日臺財稅字第 8

81900319 號及 89 年 3 月 14 日臺財稅字第 0890450770 號等函釋意旨，核實認列有無供營業

或出租等情事，以符合平等、職權調查、依法課稅等原則。

三、查訴願人於 102 年 6 月 4 日立約出售其所有出售土地，並於 102 年 6 月 6 日向北投分處申報土

地移轉現值，經該分處核定該出售土地移轉現值為 461 萬 5,483 元，土地增值稅為 31 萬 9,618 元。訴願人於 102 年 6 月 27 日繳納完畢，並於 102 年 7 月 9 日辦理出售土地所有權移轉

登記。另訴願人於 102 年 6 月 25 日立約購買位於新北市林口區之新購土地，於 102 年 7 月 17

日辦竣新購土地所有權移轉登記。訴願人於 104 年 3 月 23 日（3 月 24 日收文）向新北市政府

府稅捐稽徵處申請依行為時土地稅法第 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，經該處新莊分處移由北投分處辦理。嗣經新北市政府稅捐稽徵處先後以 104 年 4 月 16 日新北稅莊四字第 1043538434 號及該處新莊分處 104 年 5 月 11 日新

北稅莊四字第 1043543003 號函查復略以，新購土地地上建物共計 4 層，其中 2 樓於 102 年

7 月 17 日至 8 月 31 日止供○○公司營業使用，其餘 1、3、4 樓則供自用住宅使用。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新北市政府稅捐稽徵處、該處新莊分處上開 2 函等影本附卷可稽。是原處分機關以新購土地持分面積 3/4，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 402 萬 6,747 元（536 萬 8,996 元*3/4），並未超過出售土地

地價 461 萬 5,483 元扣除繳納土地增值稅 31 萬 9,618 元之餘額 429 萬 5,865 元，不符行為時土

地稅法第 35 條第 1 項規定，乃否准所請，自屬有據。

四、至訴願人主張其從未將新購房屋出租或供○○公司營業使用，該公司自 102 年 7 月 15 日起搬遷至臺北市大同區，並於 102 年 9 月辦理遷址登記，新購房屋並無實際營業行為云云。

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；土地所有權人出售其原有自用住宅用地，2 年內新購買土地作自用住宅用地，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。為土地稅法第

9 條及行為時第 35 條第 1 項第 1 款所明定。次按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 75 年 5 月 5 日臺財稅第 7543739 號函釋在案。經查本件訴願人於 102

年 6

月 25 日立約購買新購土地，並於 102 年 7 月 17 日完成所有權移轉登記取得所有權，惟經

新

北市政府稅捐稽徵處 104 年 4 月 16 日新北稅莊四字第 1043538434 號函查復略以，「主旨：

有關函詢○○○君重購坐落本轄林口區○○段○○地號土地及其地上建物（門牌號碼：林口區○○○街○○號），自 102 年 7 月 17 日完成移轉登記起迄今是否符合自用住宅用地規定一案，復如說明.....說明：.....三、.....（三）經會查房屋稅（房屋稅籍編號：F02141349142）註明旨揭建物自 102 年 7 月 17 日起至 102 年 8 月 31 日止 2 樓面積 51.9m²

供營業使用，其餘 1、3、4 樓全部面積均按住家用稅率課徵房屋稅，並自 102 年 9 月 1 日起迄今全部建物面積改按住家用稅率課徵房屋稅。（四）另旨揭建物原供○○有限公司（負責人：○○○，係前所有權人）營業使用.....依財政部北區國稅局新莊稽徵所 104 年 4 月 15 日北區國稅新莊銷審字第 1042342477 號函復：『.....該公司 102 年 7-10 月期

，有請領統一發票並申報營業人銷售額與稅額申報書，另該公司業於 102 年 9 月 6 日遷址至臺北市大同區○○路○○段○○號○○樓，僅向本所申報 102 年 7-8 月營業人銷售額與稅額申報書.....。』」嗣原處分機關再次函詢，新北市政府稅捐稽徵處新莊分處復以 104 年 5 月 11 日新北稅莊四字第 1043543003 號函查復略以：「.....說明.....三、本

案

查調情形如下：.....（二）.....旨揭建物原供○○有限公司（負責人：○○○，係前所有權人）營業使用.....已於 102 年 9 月 6 日遷出.....該重購地 2 樓於重購後有營

業

之情事.....。」原處分機關乃審認新購土地自 102 年 7 月 17 日完成移轉登記之日起，面積 3/4 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 402 萬 6,747 元（536 萬 8,996 元*3/4），並未超過出售土地地價 461 萬 5,483

元

扣除繳納土地增值稅 31 萬 9,618 元之餘額 429 萬 5,865 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 條及行為時第 35 條第 1 項規定，否准其退稅之申請，並無違誤。

五、另訴願人主張原處分機關應依財政部 88 年 1 月 22 日臺財稅字第 881896974 號、88 年 2 月 11

日臺財稅字第 881900319 號及 89 年 3 月 14 日臺財稅字第 0890450770 號等函釋意旨，核實

認

列系爭房屋有無供營業或出租等情事云云。惟查財政部 88 年 1 月 22 日臺財稅字第 8818969

74 號函釋係對土地稅法第 35 條第 1 項第 2 款重購工業用地之退稅要件之釋示；另財政部 88

年 2 月 11 日臺財稅字第 881900319 號及 89 年 3 月 14 日臺財稅字第 0890450770 號函釋意旨，

係分別對於主管機關於新購土地為移轉登記前即核准公司地址變更登記，及同一樓層房屋部分供自用住宅，部分供非自用住宅使用，如何辦理土地增值稅所為之釋示，與本件新購土地是否符合自用住宅用地使用而得申請重購退稅之情形，尚屬有別。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。

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

中華民國 104 年 9 月 24 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）