

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 105 年 10 月 14 日北市稽文山甲字第 105517258

00 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）104 年 11 月 29 日立約出售其所有本市文山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆持分土地（宗地面積分別為 29 平方公尺、110 平方公尺，權利範圍分別為 1/10、1/5，下稱系爭出售土地；其所有地上建物門牌為本市文山區○○街○○段○○號○○樓），並繳納土地增值稅新臺幣（下同）25 萬 516 元，於 104 年 12 月 18 日辦竣所

有權移轉登記。嗣訴願人復於 105 年 7 月 15 日立約購買本市文山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 9,173.9 平方公尺，權利範圍 2362/300000，下稱系爭重購土地；地上建物門牌為本市文山區○○○街○○巷○○號○○樓，下稱系爭重購房屋），於 105 年 8 月 4 日辦竣所有權移轉登記。

二、嗣訴願人於 105 年 9 月 20 日向原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅額內，退還不足支付系爭重購土地地價之數額，並檢附聲明書，聲明系爭重購房屋原所有權人○○○（下稱○君）曾出租予案外人○○○，訴願人於 105 年 8 月 4 日取得系爭重購房屋所有權後，並未再繼續出租。原處分機關查得系爭重購房屋自 105 年 8 月 4 日起至 8 月 8 日止仍有案外人○○○、○○○、○○○等 3 人

設

立戶籍，乃分別以 105 年 10 月 5 日北市稽文山甲字第 10551725810 號、第 10551725811 號

函

通知○○○、○○○及○君，說明系爭重購房屋租賃情形。嗣經○○○及○○○等 2 人於 105 年 10 月 13 日檢附「設籍人有租賃關係申明書」並提供房屋租賃契約書，申明承租日期至 105 年 8 月 9 日止，並無簽訂提早終止合約書；○君亦於同日申明無解除契約；另

依訴願人提供之不動產買賣契約書之增補契約亦記載，買賣雙方均確認系爭重購房屋有租賃情事，租賃期間至 105 年 8 月 9 日止。

三、原處分機關審認系爭重購土地自 105 年 8 月 4 日完成移轉登記日起仍有出租情事，與土地稅法第 35 條規定不符，乃以 105 年 10 月 14 日北市稽文山甲字第 10551725800 號函復訴願人

否准所請。訴願人不服，於 105 年 10 月 21 日向原處分機關申請復查，經原處分機關審認不符稅捐稽徵法第 35 條規定申請復查之要件，乃通知訴願代理人並副知訴願人及本府法務局，改按訴願程序辦理，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 項前段及第 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 款及第 3 項規定：「土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日

起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，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。」「第一項第一款及... ..規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之」

財政部 69 年 2 月 12 日臺財稅第 31316 號函釋：「土地稅法第 34 條第 2 項規定，出售前 1 年

內曾供營業使用或出租者，係指土地所有權人出售土地前 1 年期間內所持有之該項土地未供營業使用或出租者而言；至取得土地所有權後，自始即係供自用住宅之用，而未供營業使用或出租者，則不論該土地於取得所有權前，是否供營業使用或出租，亦不論取得土地所有權是否滿 1 年，其所有權人出售該土地時，如符合土地稅法第 9 條及第 34 條之規定者，均得依法適用自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 原處分機關以系爭重購房屋有他人設立戶籍，認定有租賃行為，否准訴願人重購退稅之申請，惟設籍人(○○○及其家屬)係與○君訂有租賃契約，並非訴願人所為之租賃行為，依財政部 69 年 2 月 12 日臺財稅第 31316 號函釋意旨，供營業使用或出租不包括

取得土地所有權前之情形，原處分機關應依前開函釋辦理。

- (二) 系爭重購房屋原所有權人○君已遭國稅局補課租賃所得，原處分機關否准訴願人重購退稅申請，有違一事不二罰原則，應本諸稅捐稽徵法第 12 條之 1 所定，核實課稅之公平原則為之；設籍人於訴願人提出重購退稅申請前已遷出戶籍，非經原處分機關查獲始遷出，請撤銷原處分。

三、查訴願人於 104 年 11 月 29 日立約出售系爭出售土地，並繳納土地增值稅 25 萬 516 元，於 1

04 年 12 月 18 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人復於 105 年 7 月 15 日立約購買系爭重購土地

地，並於 105 年 8 月 4 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人於 105 年 9 月 20 日向文山分處申請

依土地稅法第 35 條規定就其已納系爭出售土地之土地增值稅額內，退還不足支付系爭重購土地地價之數額。經原處分機關查得系爭重購房屋移轉登記後仍有租賃情事，租賃期間至 105 年 8 月 9 日止。有土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅繳款書、地籍資料查詢、設籍人戶籍資料查詢、房屋租賃契約書、設籍人○○○、○○○、○君 105 年 10 月 13 日申明書及系爭重購房屋之增補契約書等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭重購土地自完成移轉登記日起仍有出租情事，不符土地稅法第 35 條第 1 項規定，乃否准所請，自屬有據。

- 四、至訴願人主張設籍人係與系爭重購房屋原所有權人訂有租賃契約，並非訴願人所為之租賃行為，且○君已遭國稅局補課租賃所得云云。按土地所有權人出售其原有自用住宅用地，2 年內重購土地作自用住宅用地，其新購土地地價超過原出售土地地價，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；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；揆諸土地稅法第 9 條及第 35 條第 1 項第 1 款規

定

自明。是重購土地倘經查明自完成移轉登記之日起有出租或營業情事，即不符合重購自用住宅用地之要件。查本件訴願人於 105 年 7 月 15 日立約購買系爭重購土地，並於 105

年

8 月 4 日辦竣所有權移轉登記，惟經原處分機關查得系爭重購土地自 105 年 8 月 4 日移轉

登

記日起至同年 9 月 9 日止仍有出租情事，已如前述。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 項規定，否准其退稅之申請，並無違誤。

五、另訴願人主張本件原處分機關應依財政部 69 年 2 月 12 日臺財稅第 31316 號函釋意旨辦理退

稅一節。查財政部前開函釋主要在闡明土地稅法第 34 條第 2 項所定，土地所有權人於出售前 1 年內曾供營業使用或出租者，不適用自用住宅優惠稅率徵收土地增值稅，與本件系爭重購土地因有出租情事，不符合土地稅法第 9 條及第 35 條規定之情形有別，自難比附援引。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 袁 秀 慧（公出）
委員 張 慕 貞（代理）
委員 柯 格 鐘
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

中華民國 105 年 12 月 30 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）