

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 106 年 6 月 15 日北市稽大安丙字第 10

670756100 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 12 月 1 日立約購買本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 1,093 平方公尺，權利範圍 201/10000，下稱系爭新購土地；地上建物門牌為本市大安區○○路○○段○○號○○樓，下稱系爭新購房屋），於 104 年 12 月 28 日辦竣所有權移轉登記。嗣於 105 年 10 月 3 日立約出售其所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 2,156 平方公尺，權利範圍 101/10000，下稱系爭出售土地；地上建物門牌為本市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），並繳納土地增值稅新臺幣（下同）120 萬 8,214 元，於 105 年 10 月 17 日辦竣所有權移轉登記。

二、訴願人於 106 年 5 月 24 日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅額內，退還不足支付系爭新購土地地價之數額。經該分處查得系爭新購房屋自 104 年 12 月 28 日至 105 年 3 月 20 日止，有○○股份有限公司（下稱○

○公司）設立營業登記，系爭新購土地已不符土地稅法第 35 條規定。原處分機關乃以 106 年 6 月 15 日北市稽大安丙字第 10670756100 號函復訴願人否准所請。該函於 106 年 6 月 19

日送達，訴願人不服，於 106 年 7 月 12 日向本府提起訴願，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 35 條第 1 項第 1 款、第 2 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。」「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，始行出售土地者，準用之。」

財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅字第 881941465 號函釋：「……說明：二、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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人 104 年間購買系爭新購房地，○○公司營利事業地址雖仍登記在該址，惟買賣雙方於 104 年 12 月 28 日完成過戶登記後，該公司實際上已未於該處營業使用，且於系爭新購房地 105 年 4 月 30 日現況點交以前，即將公司營業地址遷出。足見系爭新購房地自 104 年 12 月 28 日過戶後，屬自用住宅用地。又系爭新購房屋自 105 年 1 月

至 3 月用水度數僅「6 度」，亦有臺北自來水事業處委託轉帳代繳水費繳費憑證佐證。請撤銷原處分，准予退還不足支付新購土地地價之數額。

三、查訴願人於 104 年 12 月 1 日立約購買系爭新購土地，於 104 年 12 月 28 日辦竣所有權移轉登

記。經該分處查得訴願人系爭新購土地自辦竣所有權移轉登記日起至 105 年 3 月 20 日止，系爭新購房屋有○○公司設立營業登記。原處分機關審認訴願人系爭新購土地，已不符自用住宅用地規定。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、房屋稅主檔查詢、營業稅歷史檔查詢等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張 104 年間購買系爭新購房地，○○公司營利事業地址雖仍登記在該址，惟該公司實際上未於該處營業使用云云。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 年內重購未超過 3 公畝之都市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；如土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起 2 年內，始行出售土地者，亦準用之。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；又土地稅法第 35 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；土地稅法第 9 條及第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項定有明文，亦有財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅字第

881941465 號函

釋意旨可參。經查本件訴願人於 104 年 12 月 1 日立約購買系爭新購土地，於 104 年 12 月 28

日辦竣所有權移轉登記，另於 105 年 10 月 3 日立約出售其所有系爭出售土地，並於 105 年

10 月 17 日辦竣所有權移轉登記。經大安分處查得自 104 年 12 月 28 日起至 105 年 3 月 20 日止

，訴願人之系爭新購土地有○○公司設立營業登記，且訴願人於 104 年 12 月 11 日向大安分處申報契稅之申報書附聯，系爭新購房屋移轉後使用情形勾選為營業用。又查○○公司營業稅歷史檔查詢顯示，該公司於 105 年 3 月 21 日始變更營業地址為臺北市中山區。是系爭新購土地自不符合自用住宅用地規定。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，原處分應予維持。

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 袁 秀 慧（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 10 月 6 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：臺北市士林區福國路 101 號）