

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 107 年 7 月 20 日北市稽士林丙字第 10757609000 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）105 年 10 月 5 日立約購買本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 618 平方公尺，權利範圍 731/10000，持分面積 45.18 平方公尺，下稱系爭重購土地；地上建物門牌為本市中山區○○○路○○段○○號○○樓），經核定土地移轉現值為新臺幣（下同）3,219 萬 2,500 元，於 105 年 10 月 14 日辦竣所有權移轉登記

。嗣於 107 年 5 月 23 日立約出售其所有本市士林區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 3,169 平方公尺，權利範圍 36/4420，持分面積 25.81 平方公尺，下稱系爭出售土地；地上建物門牌為本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，下稱系爭地上房屋）予案外人○○○，經核定土地移轉現值為 802 萬 7,177 元，並繳納土地增值稅 209 萬 2,253 元，於 107 年 6 月 7 日辦竣所有權移轉登記。

二、訴願人於 107 年 6 月 22 日向原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）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。經士林分處查得，訴願人於 105 年 10 月 14 日買賣登記取得系爭重購土地時，系爭出售土地並無訴願人本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條第 2 項重購退稅規定，原處分機關爰以 107 年 7 月 20 日北市稽士林丙字第 107576090000 號函復訴願人否准所請

。訴願人不服，於 107 年 8 月 6 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、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；如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，僅係單純購買土地，嗣後再購買或自其配偶受贈他筆土地後再出售，核其情形係 2 次取得土地後再出售第 2 次取得之土地，與上開條文規定先售後購或先購後售，應以已持有自用住宅用地之立法意旨不合，應無土地稅法第 35 條重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅規定之適用。」

91 年 8 月 30 日臺財稅字第 0910454052 號令釋：「土地所有權人先購後售自用住宅用地，申請依土地稅法第 35 條第 2 項規定退還原已繳納之土地增值稅，如其於重購自用住宅用地完成移轉登記之日，已持有供自用住宅使用之土地，應有該條文退還已繳納土地增值稅規定之適用。」

- 二、本件訴願理由略以：系爭地上房屋仍供其他親屬居住使用，無任何商業登記或出租行為。原處分機關遽以訴願人購買系爭重購土地時，系爭出售土地上之系爭地上房屋無本人、配偶或直系親屬設立戶籍而認定不符規定駁回申請，實逆情悖理，請撤銷原處分，並核准訴願人申請。
- 三、查訴願人於 105 年 10 月 14 日因買賣登記取得系爭重購土地時，系爭出售土地並無訴願人本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，並非自用住宅用地，有系爭重購土地及系爭出售土地之土地所有權買賣移轉契約書、土地登記第一類謄本、臺北市不動產數位資料庫—土地及建物標示部、所有權部、訴願人全戶戶籍、除戶資料及遷徙紀錄資料、訴願人配偶○○○（下稱○君）全戶除戶資料及遷徙紀錄資料暨士林分處重購土地退還土地增值稅處理意見表影本附卷可稽。是處分機關否准訴願人重購退稅之申請，自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭地上房屋仍供其他親屬居住使用，無任何商業登記或出租行為云云。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 2 項有關先購後售規定，既準用同條第 1 項規定，應以土地所有權人於購買土地完成移轉登記時，已持有供自用住宅使用之土地；如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，僅係單純購買土地，嗣後購買他筆土地後再出售，核其情形與上開條文規定先售後購或先購後售，應以已持有自用住宅用地之立法意旨不合，應無土地稅法第 35 條重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅規定之適用；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 號函釋及 91 年 8 月 30

日臺財稅字第 0910454052 號令釋意旨可參。查本件訴願人於 105 年 10 月 5 日以 3,219 萬 2,500 元立約購買系爭重購土地，於 105 年 10 月 14 日辦竣所有權移轉登記。另訴願人於 107 年

5 月 23 日以 802 萬 7,177 元立約出售其所有系爭出售土地，並繳納土地增值稅 209 萬 2,253

元，於 107 年 6 月 7 日辦竣所有權移轉登記。依訴願人全戶戶籍、除戶資料、遷徙紀錄資料及訴願人配偶○君全戶除戶資料、遷徙紀錄資料所示，訴願人於 105 年 10 月 14 日因買賣登記取得系爭重購土地時，系爭出售土地並無訴願人本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，非屬自用住宅用地。縱如訴願人所述，系爭出售土地上房屋並無任何商業或出租行為，惟仍不符土地稅法第 9 條、第 35 條第 1 項、第 2 項須為自用住宅用地之規定。

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
委員	張	慕	貞
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	劉	建	宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 10 月 17 日  
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）