

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 107 年 7 月 16 日北市稽內湖甲字第 10761618200 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 9 月 1 日立約出售其所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 4,410 平方公尺，權利範圍 171/100000，持分面積 7.54 平方公尺，下稱系爭出售土地；地上建物門牌為本市內湖區○○路○○段○○號○○樓之○○），並於 105 年 9 月 9 日向原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）申報土地移轉現值，經核定土地移轉現值為新臺幣（下同）236 萬 5,597 元及土地增值稅 18 萬 6,104 元，於 105 年 9

月 23 日完成所有權移轉登記。訴願人復於 105 年 9 月 26 日立約購買本市中山區○○段○○

小段○○地號土地（宗地面積 857 平方公尺，權利範圍 53/10000，持分面積 4.54 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○○號○○樓之○○，課稅面積 56.1 平方公尺，下稱系爭重購房屋），經核定土地移轉現值為 297 萬 1,923 元，嗣於 105 年 10 月 14 日完成所有權移轉登記。嗣原處分機關查得系爭重購房屋自 105 年 10 月 25 日

起，供○○有限公司（訴願人為代表人，下稱○○公司）設立營業登記，爰以 105 年 12 月 14 日北市稽中南乙字第 10542901301 號函，核定系爭重購房屋課稅面積 56.1 平方公尺，自 105 年 11 月起按營業用稅率 3%課徵房屋稅在案。

二、嗣訴願人於 107 年 7 月 9 日向內湖分處申請依土地稅法第 35 條規定，就系爭出售土地已納

土地增值稅額內，退還不足支付系爭重購土地地價之數額。經原處分機關審認系爭重購土地供營業使用，不符土地稅法第 9 條及第 35 條規定，爰以 107 年 7 月 16 日北市稽內湖甲

字第 10761618200 號函復訴願人否准所請。該函於 107 年 7 月 17 日送達，訴願人不服，於 1

07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。」

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.....。」

- 二、本件訴願理由略以：系爭重購房屋自105年10月20日起即由訴願人辦妥戶籍登記，供自住至今；自105年10月25日起僅極少部分面積供○○公司營業使用，請退還全部已繳納之土地增值稅。

- 三、查訴願人於105年9月1日立約出售系爭出售土地，於105年9月9日向內湖分處申報土地移

轉現值，經核定土地移轉現值236萬5,597元及土地增值稅18萬6,104元，於105年9月23

日完成所有權移轉登記。訴願人復於105年9月26日立約購買系爭重購土地，經核定土地移轉現值為297萬1,923元，嗣於105年10月14日完成所有權移轉登記。另系爭重購房

屋

自105年10月25日起供○○公司設立營業登記，經核定自105年11月起按營業用稅率課

徵

房屋稅。有土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、全戶除戶資料、土地增值稅繳款書、臺北市不動產數位資料庫房屋與土地標示部及所有權部查詢、運用房屋稅號查詢營

業稅檔畫面及原處分機關 105 年 12 月 14 日北市稽中南乙字第 10542901301 號函等影本附卷

可稽。是原處分機關審認系爭重購土地有供營業使用情事，不符土地稅法第 9 條及第 35 條第 1 項規定，乃否准訴願人重購退稅之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭重購房屋自 105 年 10 月 20 日起即由訴願人辦妥戶籍登記，供自住至今；且自 105 年 10 月 25 日起僅極少部分面積供○○公司營業使用云云。按土地稅法第 9 條規

定所稱之自用住宅用地，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。又依土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定及財政部 88 年

9

月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋意旨，土地所有權人出售其原有自用住宅用地，自完成移轉登記之日起，2 年內新購買都市未超過 3 公畝部分之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；其立法意旨係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。另參照土地稅法第 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，5 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。是重購土地完成移轉登記後，5 年內不得有出租或營業情事，始符合土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定及財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋意旨。

五、查本件系爭重購房屋於 105 年 10 月 14 日完成所有權移轉登記，原經核定按住家用房屋稅率課徵房屋稅，嗣經查得自 105 年 10 月 25 日起供○○公司設立營業登記。原處分機關爰以 105 年 12 月 14 日北市稽中南乙字第 10542901301 號函，核定系爭重購房屋自 105 年 11

月

起改按營業用稅率課徵房屋稅，已如前述。訴願人對核定內容並未申請更正或提起訴願，且迄至訴願人 107 年 7 月 13 日向原處分機關所屬中南分處申請系爭重購土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及重購房屋按自住用房屋稅率課徵房屋稅前，均依核定稅率繳納 106 年及 107 年房屋稅。是訴願人購置系爭重購土地，自 105 年 10 月 25 日起作營業使用，

即

與土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定及財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅字第 881941465 號函釋意

旨，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之

重購退稅要件不符。原處分機關否准訴願人重購退稅之申請，並無違誤。縱原處分機關嗣以 107 年 7 月 13 日日北市稽中南乙字第 10743045000 號函，核定系爭重購土地面積各

3.7

8、0.76 平方公尺，自 107 年起分別按自用住宅用地稅率及一般用地稅率課徵地價稅；及系爭重購房屋課稅面積各 46.75、9.35 平方公尺，自 107 年 7 月起分別按自住用稅率 1.2 %

自

及營業用稅率 3% 課徵房屋稅。惟系爭重購土地自 105 年 10 月 25 日起作營業使用，非屬

用住宅用地，已不符重購退稅要件規定。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，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
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）