

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 6 日北市稽文山乙字第 10752342300

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）103 年 6 月 17 日立約出售其所有本市信義區○○段○○小段○○、○○及○○等 3 筆地號持分土地（宗地面積分別為 1,051、1,391、6 平方公尺，權利範圍均為 19/30000，持分面積分別為 0.67、0.88、0.0038 平方公尺，下稱系爭 A 土地）予案外人○○○，經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）核定土地移轉現值合計新臺幣（下同）94 萬 1,112 元，土地增值稅合計 4 萬 9,591 元，於 103 年 7 月 16 日完成所有權移

轉登記。嗣訴願人於 105 年 6 月 12 日立約購買本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 9,202 平方公尺，權利範圍為 386/100000，持分面積為 35.52 平方公尺，下稱系爭重購土地），經核定土地移轉現值為 969 萬 6,883 元，並於 105 年 7 月 19 日辦竣

所

有權移轉登記。嗣訴願人於 106 年 6 月 3 日依土地稅法第 35 條規定，申請就已納出售系爭 A

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，並經原處分機關以 106 年 6 月 23 日北市稽信義甲字第 10645839600 號函核准退還已納之土地增值稅 4 萬 9,591 元

，並經訴願人於 106 年 7 月 11 日兌領在案。

二、嗣訴願人於 107 年 5 月 23 日復立約出售本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 12,616 平方公尺，權利範圍為 1850/850000，持分面積為 27.46 平方公尺，下稱系爭 B 土地）予案外人○○○，經原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）核定土地移轉現值為 645 萬 2,712 元及土地增值稅 57 萬 4,897 元，嗣於 107 年 6 月 22 日完成所有權移

轉登記。訴願人又於 107 年 7 月 2 日申請依土地稅法第 35 條規定，就其已納系爭 B 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。經原處分機關查認訴願人業經
核准退還已納系爭 A 土地之土地增值稅 4 萬 9,591 元，並經訴願人於 106 年 7 月 11 日兌
領在

案。訴願人復出售系爭 B 土地屬第 2 次出售土地，其立約出售日期（107 年 5 月 23 日）距
第

1 次出售之系爭 A 土地完成移轉登記日（103 年 7 月 16 日）已逾 2 年，不符土地稅法第 35
條

規定，爰以 107 年 7 月 6 日北市稽文山乙字第 10752342300 號函復訴願人否准所請。該函
於

107 年 7 月 10 日送達，訴願人不服，於 107 年 8 月 9 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 5 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土
地

為有償移轉者，為原所有權人。」「前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買
或徵收等方式之移轉.....。」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 82 年 6 月 22 日臺財稅第 820241894 號函釋：「土地所有權人於 2 年內分別出售與
重

購多處土地，該出售與重購之土地如經查明均符合自用住宅用地有關規定者，應准併計
依土地稅法第 35 條規定，核退其已納之土地增值稅。」

83 年 5 月 23 日臺財稅第 831595442 號函釋：「依土地稅法第 35 條規定申請退還原出售土
地

已納土地增值稅，並經稽徵機關核准後，復申請註銷該重購退稅案，如經查明該退稅款

尚未領取，應准予註銷。」

88 年 10 月 28 日臺財稅第 881953651 號函釋：「……本部 82 年 6 月 22 日台財稅第 8202418

94 號函釋所稱『2 年內分別出售或重購多處土地』，其 2 年期間之起算，應以土地所有權人多次出售或先購買土地第 1 次完成移轉登記之日為準，在該第 1 次完成移轉登記之日起 2 年內分別出售與重購多處土地，始有上揭函釋准併計依土地稅法第 35 條核退其已納土地增值稅規定之適用……。」

二、本件訴願理由略以：重購退稅無次數的限制，其 2 年期限為新購土地之前後 2 年計算，且基於法律保護民眾之權益，應給予訴願人選擇機會，故請求撤銷原處分，並申請按此次課徵之土地增值稅 57 萬 4,897 元扣抵上次申請退稅金額 4 萬 9,591 元之餘額退稅。

三、查訴願人於 103 年 6 月 17 日立約出售系爭 A 土地，經信義分處核定應納之土地增值稅為 4 萬

9,591 元，並於 103 年 7 月 16 日完成所有權移轉登記；嗣訴願人於 105 年 6 月 12 日立約購買

系爭重購土地，於 105 年 7 月 19 日辦竣所有權移轉登記，並經原處分機關核准退還土地增值稅 4 萬 9,591 元在案。訴願人復於 107 年 5 月 23 日立約出售系爭 B 土地，經文山分處核定

應納之土地增值稅為 57 萬 4,897 元，於 107 年 6 月 22 日辦竣所有權移轉登記；並申請就其

已納系爭 B 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。惟經原處分機關查認訴願人於 107 年 5 月 23 日第 2 次立約出售系爭 B 土地，距第 1 次出售之系爭 A 土地

完成轉登記日（103 年 7 月 16 日）已逾 2 年，依財政部 88 年 10 月 28 日臺財稅第 881953651 號

函釋意旨，已不得併計核退已納之土地增值稅，有訴願人 106 年 6 月 3 日及 107 年 7 月 2 日之

土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、信義分處及文山分處之重購土地退還土地增值稅處理意見表、重購土地退還土地增值稅案件管制卡、土地增值稅繳款書查定表、原處分機關 106 年 6 月 23 日北市稽信義甲字第 10645839600 號函、地籍資料查詢、戶政連線

戶籍資料、房屋稅主檔查詢、徵銷明細檔查詢等影本附卷可稽。是原處分機關否准訴願人第 2 次重購退稅之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張應給予訴願人選擇申請退還出售土地之土地增值稅額云云。按自用住宅用

地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，2年內重購都市土地未超過3公畝部分仍作自用住宅用地者，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；先購買土地後，自完成移轉登記之日起2年內始行出售者，準用之；為土地稅法第35條第1項第1款、第2項所明定。又2年內分別出售或重購多處土地者，其2年

期間之起算，應以土地所有權人多次出售或先購買土地第1次完成移轉登記之日為準，在該第1次完成移轉登記之日起2年內分別出售與重購多處土地，始准併計依土地稅法第35條核退其已納土地增值稅規定之適用，有財政部88年10月28日臺財稅第881953651號

函釋意旨可資參照。經查：

(一) 本件訴願人第1次立約出售系爭A土地，完納土地增值稅4萬9,591元，並於103年7月16

日完成所有權移轉登記，嗣於105年6月12日立約買入系爭重購土地，經核定土地移轉現值為969萬6,883元，並於105年7月19日辦竣所有權移轉登記。訴願人復於107年5月

23日第2次立約出售系爭B土地，並完納土地增值稅57萬4,897元，於107年6月22日完

成所有權移轉登記。是訴願人立約出售系爭B土地日期距第1次出售系爭A土地完成移轉登記日(103年7月16日)已逾2年，依財政部88年10月28日臺財稅第881953651

號函

釋意旨，已不得併計依土地稅法第35條規定核退土地增值稅，原處分機關否准訴願人所請，並無違誤。

(二) 另依財政部83年5月23日臺財稅第831595442號函釋意旨，申請重購退稅並經稽徵機關

核准後，復申請註銷該重購退稅案，如該退稅款尚未領取，應准予註銷。本件訴願人前於106年6月3日申請退還已納出售系爭A土地之土地增值稅，經原處分機關核准，退

稅金額已於106年7月11日兌領，是訴願人已不能申請註銷該筆退稅。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

。

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）