

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 8 月 28 日北市稽松山乙字第 107490033 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）105 年 11 月 8 日與案外人○○○立約購買本市松山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 8,809 平方公尺，權利範圍 585/10 0000，下稱系爭重購 A 土地），經原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）核定移轉現值為新臺幣（下同）1,401 萬 6,880 元，並於 105 年 12 月 7 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人於 107 年 6 月 1 日與案

外人○○○立約出售其所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 234 平方公尺，權利範圍 1/4，下稱系爭出售土地），亦經松山分處核定移轉現值總額為 2,019 萬 514 元，土地增值稅 145 萬 9,711 元。嗣經訴願人完納，並於 107 年 7 月 10 日完成所有權移轉登記。

二、訴願人原與其配偶○○（下稱○君）共有本市松山區○○段○○小段○○地號之自用住宅土地（宗地面積 166 平方公尺，原權利範圍各為 1/8），嗣訴願人於 107 年 7 月 13 日復與

其配偶○君立約，購入其配偶○君所有之該持分土地（權利範圍 1/8；下稱系爭重購 B 土地），經核定移轉現值總額為 670 萬 2,250 元，並於 107 年 8 月 3 日完成所有權移轉登記。

三、嗣訴願人於 107 年 8 月 8 日向松山分處申請依土地稅法第 35 條規定就已納之土地增值稅額

內，退還不足支付系爭重購 A、B 土地地價之稅額。經松山分處查認，系爭重購 A 土地地價並未超過系爭出售土地地價扣除已納土地增值稅後之餘額，又訴願人取得系爭重購 B 土地僅增加原自用住宅用地權利範圍，與土地稅法第 35 條之立法意旨不符。原處分機關爰依財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅字第 881941465 號等函釋意旨，以 107 年 8 月 28 日北市稽松

山乙字第 10749003300 號函否准所請。該函於 107 年 8 月 30 日送達，訴願人不服，於 107 年

9 月 7 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 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。」第 36 條規定：「前條第一項所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準.....。」

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.....。」

105 年 10 月 26 日臺財稅字第 10504038380 號令釋：「一、本部及各權責機關在 105 年 9 月 13

日以前發布之土地稅釋示函令，凡未編入 105 年版『土地稅法令彙編』者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 106 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用....」

二、本件訴願理由略以：訴願人確有向配偶購買自用住宅用地之事實，參酌財政部 76 年 12 月 4 日臺財稅第 761122487、85 年 9 月 11 日臺財稅第 850555230、89 年 6 月 3 日臺財稅第 089045

3912 號等函釋，應得依土地稅法第 35 條規定退還土地增值稅，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人於 105 年 11 月 8 日立約購入系爭重購 A 土地，移轉現值為 1,401 萬 6,880 元，

並於 105 年 12 月 7 日完成土地所有權移轉登記。嗣於 107 年 6 月 1 日立約出售系爭出售土地

，經核定移轉現值總額為 2,019 萬 514 元，土地增值稅 145 萬 9,711 元，經訴願人完納，並

於 107 年 7 月 10 日完成所有權移轉登記。訴願人復於 107 年 7 月 13 日立約購入系爭重購 B 土

地，經核定移轉現值總額為 670 萬 2,250 元，並於 107 年 8 月 3 日完成所有權移轉登記。嗣

訴願人於 107 年 8 月 8 日申請依土地稅法第 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 A、B 土地地價之稅額。有訴願人 105 年 11 月 8 日、107 年 6 月 1 日、107 年 7

月 13 日所簽訂之系爭出售土地、系爭重購 A、B 土地所有權買賣移轉契約書，訴願人、案外人○○○及○君之土地增值稅繳款書、全戶戶籍資料、訴願人 107 年 8 月 8 日填具之土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、臺北市不動產數位資料庫土地及建物標示部暨所有權部查詢等資料影本附卷可稽。原處分機關審認系爭重購 A 土地地價並未超過系爭出售土地地價扣除已納土地增值稅後之餘額，且訴願人購入之系爭重購 B 土地僅增加原自用住宅用地權利範圍，與土地稅法第 35 條之立法意旨不符，爰否准訴願人重購退稅之申請，原處分自屬有據。

四、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；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，準用之；為土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款及第 2 項所明定。又土地稅法第 35 條有關

重

購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；亦有財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋意旨可

資

參照。

五、雖訴願人主張其確有向配偶購買自用住宅用地之事實，依財政部 76 年 12 月 4 日臺財稅第 7

61122487、85 年 9 月 11 日臺財稅第 850555230、89 年 6 月 3 日臺財稅第 0890453912 號等函釋

意旨，應退還土地增值稅云云。經查本件訴願人 105 年 11 月 8 日購入系爭重購 A 土地，移

轉現值為 1,401 萬 6,880 元，嗣於 107 年 6 月 1 日出售系爭出售土地，經核定移轉現值總額

為 2,019 萬 514 元，並完納土地增值稅 145 萬 9,711 元。是系爭重購 A 土地之地價未超過系

爭出售土地地價扣除繳納土地增值稅後餘額（1,401 萬 6,880 元 < 2,019 萬 514 元 - 145 萬 9,7

11 元），故無土地稅法第 35 條重購退稅規定之適用。又訴願人購入系爭重購 B 土地僅增加原自用住宅用地之權利範圍【原權利範圍 1/8，購入後合計權利範圍為 1/4（1/8+1/8）】，與土地稅法第 35 條因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，乃准予退還原已繳納之土地增值稅之立法意旨未合。原處分機關乃否准退還訴願人重購退稅之申請，並無違誤。

六、另查訴願人所述財政部 76 年 12 月 4 日臺財稅第 761122487 號及 89 年 6 月 3 日臺財稅第 08904

53912 號函釋均未經財政部編入 105 年土地稅法令彙編，依財政部 105 年 10 月 26 日臺財稅

字第 10504038380 號令釋意旨，自 106 年 1 月 1 日起，不再援引適用；另 85 年 9 月 11 日臺財

稅第 850555230 號函釋係就 2 人持分共有地，其中 1 人購買他方持分並另售予另一房地予他方之情形，與本件情形有別，自難比附援引。訴願主張，不足採據。從而，本件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。

七、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 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 107 年 12 月 3 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）