

臺北市政府 109.02.27. 府訴一字第 10961004222 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○ 律 師

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 108 年 10 月 31 日北市稽中山乙字第 108411069

5 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）108 年 2 月 19 日立約出售其所有本市中山區○○段○○地號土地（宗地面積 2,841.48 平方公尺，權利範圍 887/100000，持分面積 25.2 平方公尺，下稱系爭出售土地；地上建物門牌為本市中山區○○大道○○段○○號○○樓之○○，下稱系爭出售房屋），並完納土地增值稅計新臺幣（下同）76 萬 9,719 元，於 108 年 3 月 21 日完成所有權移轉登記。

其間，訴願人於 108 年 3 月 4 日立約購買本市文山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 3 萬 4,077 平方公尺，權利範圍 60/10000，持分面積 204.46 平方公尺，下稱系爭重購土地；地上建物門牌為本市文山區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓），於 108 年 3 月 28 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 108 年 10 月 14 日向原處分機關申請依土地稅法第 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出售土地於出售前 1 年內供營業使用，不符土地稅法第 35 條規定，爰以 108 年 10 月 31

日北市稽中山乙字第 1084110695 號函復訴願人否准所請。該函於 108 年 11 月 4 日送達，訴願人

不服，於 108 年 12 月 2 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 3 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。」「第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」

二、本件訴願理由略以：自用住宅用地係以無出租或供營業用作為判斷要件，非逕以有無營業登記為準，且釋字第 478 號解釋更強調應實際調查有無出租或營業情形。系爭出售房屋雖有○○有限公司之營業登記，然實際上並無任何營業或營利收入，原處分機關未實際調查有無出租或營業情形，逕以有營業登記遽認不符合自用住宅規定，顯屬速斷。請撤銷原處分。

三、查訴願人於 108 年 2 月 19 日立約出售系爭出售土地，並完納土地增值稅 76 萬 9,719 元，於

108 年 3 月 21 日完成所有權移轉登記。其間，訴願人於 108 年 3 月 4 日立約購買系爭重購土地，嗣於 108 年 3 月 28 日完成所有權移轉登記。另系爭出售房屋自 107 年 9 月期間供○○

有限公司設立營業登記，並經原處分機關核定系爭出售房屋自 107 年 10 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、建物與土地標示部及所有權部、臺北市古亭地政事務所土地及建物所有權狀影本、訴願人 107 年 9 月 20 日申報之房屋使用情形變更申報書、原處分機關 107 年 10 月 1

日北
市稽中北甲字第 10741350000 號函、○○有限公司 107 年 9 月 18 日說明書、本府 107 年 9 月 18 日府產業商字第 10753712920 號函及營業稅歷史檔查詢畫面等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭出售土地於出售（108 年 2 月 19 日）前 1 年內有供營業使用情事，不符土地稅法第 35 條規定，乃否准訴願人重購退稅之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張自用住宅用地係以無出租或供營業用為要件，非以有無營業登記為準，釋字第 478 號解釋強調應實際調查有無出租或營業；系爭出售房屋雖有○○有限公司之營業登記，然實際上並無任何營業或營利收入云云。按自用住宅用地，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；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，惟於土地出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用之；

為土地稅法第 9 條、第 35 條第 1 項第 1 款、第 3 項所明定。查本件系爭出售房屋前經訴願人

於 107 年 9 月 20 日向原處分機關申報於同日房屋使用情形變更改為營業使用，並申請改按一般用地稅率課徵地價稅，經原處分機關以 107 年 10 月 1 日北市稽中北甲字第 1074135000

0 號函核定系爭出售房屋自 107 年 10 月起按營業用稅率課徵房屋稅，系爭出售土地自 108 年起改按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人於 108 年 2 月 19 日立約出售系爭出售土地，並完納土地增值稅，於 108 年 3 月 21 日完成所有權移轉登記。其間，訴願人於 108 年 3

月 4 日立約購買系爭重購土地，於 108 年 3 月 28 日完成所有權移轉登記。是原處分機關審

認系爭出售土地於出售（108 年 2 月 19 日）前 1 年內有供營業使用情事，不符土地稅法第

35 條規定，乃否准訴願人重購退稅之申請，並無違誤。雖訴願人主張系爭出售房屋僅供○○有限公司營業登記，並無任何營業或營利收入云云。惟依卷附房屋使用情形變更申報書所載，訴願人於 107 年 9 月 20 日申報系爭出售房屋於同日改為營業使用，已如前述，訴願人亦自承系爭出售房屋供○○有限公司作營業登記，且據○○有限公司 107 年 9 月 18 日說明書載有，系爭出售房屋係供辦公室使用。是系爭出售房屋有供營業使用之情事，洵堪認定。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，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 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 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 2 月 27 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）

