

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 109 年 2 月 4 日北市稽內湖甲字第 1095900425 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）108 年 7 月 24 日立約購買本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 1,282 平方公尺，權利範圍 278/10000，持分面積 35.64 平方公尺，下稱系爭重購土地；地上建物門牌為本市內湖區○○街○○號，下稱系爭重購房屋），於 108 年 9 月 5 日辦竣所有權移轉登記；嗣於 108 年 12 月 21 日立約出售其所有本市內湖區○○段○○

小段○○地號土地（宗地面積 701 平方公尺，權利範圍 385/10000，持分面積 26.99 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○○巷○○弄○○號○○樓），並繳納土地增值稅新臺幣 62 萬 9,072 元，於 109 年 1 月 14 日辦竣所有權移轉登記。

二、嗣訴願人於 109 年 1 月 20 日向原處分機關所屬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。經原處分機關查得訴願人自 108 年 9 月 5 日登記取得系爭重購土地，系爭重購房屋仍供○○有限公司（下稱○○公司）營業使用，且按營業用稅率課徵房屋稅。原處分機關審認系爭重購土地未作自用住宅用地使用，不符土地稅法第 35 條規定，爰以 109 年 2 月 4 日北市稽內湖甲

字第 1095900425 號函復訴願人否准所請。該函於 109 年 2 月 6 日送達，訴願人不服，於 109

年 2 月 27 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 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 日台財稅第 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……。」

二、本件訴願理由略以：請查明○○公司於系爭重購土地之設立時間，是在訴願人 108 年 9 月 5 日登記取得前或之後。訴願人登記取得系爭重購土地及房屋，該公司並無在系爭重購房屋營業，原處分機關卻繼續以營業用稅率課徵房屋稅。請撤銷原處分。

三、查訴願人於 108 年 7 月 24 日立約購買系爭重購土地，於 108 年 9 月 5 日辦竣所有權移轉登記

；於 108 年 12 月 21 日立約出售系爭出售土地，並繳納土地增值稅，於 109 年 1 月 14 日辦竣

所有權移轉登記。經原處分機關查得訴願人登記取得系爭重購土地，系爭重購房屋仍供○○公司營業使用，且按營業用稅率課徵房屋稅。原處分機關審認系爭重購土地，不符自用住宅用地規定，有土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、買賣移轉契約書、網路申報契稅申報書、契稅申報書附聯、土地所有權相關部別列印、建物所有權相關部別列印、營業稅歷史檔查詢、營業稅籍主檔查詢、營業稅申報年檔查詢及房屋稅主檔查詢等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭重購土地並無○○公司營業使用云云。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 1 項第 1 款規定，係以另行購買土地仍作自用住宅用地為要件；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 日台財稅第 881941465 號函釋意旨可參。查本件訴願人於

108 年 7 月 24 日立約購買系爭重購土地，於 108 年 9 月 5 日辦竣所有權移轉登記，另於 108 年

12 月 21 日立約出售系爭出售土地，並於 109 年 1 月 14 日辦竣所有權移轉登記。次查卷附台

北國稅局之營業稅歷史檔查詢及營業稅籍主檔查詢畫面所示，○○公司自 102 年 7 月 11 日於系爭重購房屋設立營業登記，於 109 年 2 月 17 日始他遷營業；而訴願人於 108 年 7 月 24 日

向原處分機關申報契稅之申報書附聯，系爭重購房屋移轉後使用情形勾選為營業用；且○○公司於 108 年 11 月及 12 月仍申報繳納營業稅。是原處分機關審認系爭重購土地自訴願人於 108 年 9 月 5 日辦竣所有權移轉登記時起，仍有供營業使用之情事，不符土地稅法第 35 條規定，乃否准訴願人之申請，原處分並無違誤。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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 5 月 14 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）