

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 3 月 24 日北市稽內湖丙字第 1095901490

號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人及其母親○○○等 2 人共有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 2,207 平方公尺，訴願人及其母親之權利範圍原分別為 3,204/150,000、2,136/150,000，下稱系爭土地；地上建物門牌為本市內湖區○○街○○巷○○弄○○號○○樓房屋，原為訴願人及其母親○○○等 2 人共有，權利範圍分別為 9/15、6/15，下稱系爭房屋）。嗣訴願人於民國（下同）108 年 11 月 20 日立約出售系爭土地 1,424/150,000 及系爭房屋

4/

15 予其父親○○○，並完納土地增值稅計新臺幣（下同） 34 萬 311 元，於 108 年 12 月

19

日辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人於 108 年 12 月 2 日立約購買本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積為 1,093.14 平方公尺，權利範圍為 195/10,000，持分面積為 21.32 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○○巷○○弄○○號○○樓之○○），於 108 年 12 月 31 日辦竣所有權移轉登記。

二、嗣訴願人於 109 年 3 月 6 日向原處分機關內湖分處申請依土地稅法第 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土地地價之數額。經原處分機關以土地稅法第 35 條規定之立法目的，在於土地所有權人須出售原有自用住宅用地，另於他處購買自用住宅用地，為避免課徵土地增值稅，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；然訴願人僅出售系爭土地部分持分 1,424/150,000，尚餘持分 1,780/150,000，非屬土地稅法第 35 條規定所稱出售自用住宅用地，無重購退稅規定之適用等為由，以 109 年 3 月 24 日北市稽內湖丙字第 1095901490 號函否

准

其退稅之申請。該函於 109 年 3 月 26 日送達，訴願人不服，於 109 年 4 月 15 日向本府提起訴

願，5 月 14 日補充訴願理由，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。」

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、本件訴願及補充理由略以：土地稅法第 35 條並未規定自用住宅土地持分須全部出售，才符合重購退稅條件。系爭土地訴願人未出售持分部分，目前仍由訴願人母親及弟弟自用居住。訴願人因結婚生子，系爭房屋不夠使用，始出售爺爺贈予之持分，以取得現金購買新屋。訴願人出售系爭土地部分持分前，曾諮詢稅捐稽徵機關，才作此買賣新舊屋之安排，係節稅觀念，無刻意避稅之意圖。請撤銷原處分。

三、查本件訴願人原有系爭土地權利範圍 3,204/150,000，於 108 年 11 月 20 日立約出售系爭土

地 1,424/150,000 予其父親○○○，並完納土地增值稅 34 萬 311 元，及於 108 年 12 月 19 日

辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人復於 108 年 12 月 2 日立約購買系爭重購土地，於 108 年

就
月 31 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人於 109 年 3 月 6 日申請依土地稅法第 35 條規定，

其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。有土地增值稅繳款書、土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地、建物登記資料、訴願人母親之全戶戶籍資料、訴願人全戶戶籍資料等影本附卷可稽。原處分機關審認訴願人僅出售其系爭土地原有持分之部分持分，與土地稅法第 35 條規定所稱出售自用住宅用地之規定不符，否准訴願人重購退稅之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張法無明文規定須自用住宅土地持分全部出售，始符重購退稅之條件，其出售系爭土地之部分持分以取得現金購買新屋，為節稅，無避稅之意圖云云。按自用住宅用地，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；土地所有權人出售其原有自用住宅用地，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；揆諸土地稅法第 9 條及第 35 條第 1 項第 1 款規定自明。又土地稅法第 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；亦有財政部 88 年 9 月 7 日台財稅第 881941465 號函釋可資參照。另

查

土地稅法第 35 條有關退稅規定之要件，尚必須納稅義務人新購土地地價超過原出售土地之地價，始足當之。若容許納稅義務人僅出售原土地所有權持分之一部分，創造新購土地地價超過原出售土地之地價之形式外觀，將有違上開規定給予租稅減免之目的。查本件系爭土地及系爭房屋為訴願人及其母親○○○等 2 人共有（系爭土地及系爭房屋，訴願人之持分為 3,204/150,000、9/15；訴願人母親○○○之持分為 2,136/150,000、6/15）。訴願人於 108 年 11 月 20 日立約出售系爭土地 1,424/150,000 及系爭房屋 4/15 予其父

親

○○○。是系爭土地及系爭房屋原由訴願人及其母親○○○等 2 人共有，變更為訴願人及其父親○○○、母親○○○等 3 人共有。是訴願人出售系爭土地之部分持分，僅減少原自用住宅用地之權利範圍，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所有權之全部，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。原處分機關否准訴願人重購退稅之申請，並無違誤。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。
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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 8 月 4 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）