

臺北市政府 109.10.06. 府訴一字第 10961017312 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 6 月 20 日北市稽中山甲字第 1094206024

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）102 年 7 月 18 日立約出售其所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 359 平方公尺，權利範圍 874/20,000，持分面積 15.69 平方公尺，下稱系爭出售土地；地上建物門牌為本市中山區○○路○○巷○○號○○樓之 2），並完納土地增值稅計新臺幣（下同）25 萬 1,577 元，於 102 年 9 月 26 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 104 年 8 月

10 日立約購買新北市新莊區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 4,163.32 平方公尺，權利範圍 473/100,000，持分面積 19.69 平方公尺，下稱系爭重購土地；地上建物門牌為新北市新莊區○○路○○段○○號○○樓及同路段○○號○○樓），於 104 年 9 月 18 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 109 年 5 月 1 日經由財政部稅務入口網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。經原處分機關查認系爭重購土地原有直系尊親屬○○○（下稱○君）於 105 年 9 月 10 日設籍，惟另於 106 年 2 月 18 日戶籍遷出，自遷出日起系爭重購土地不符自用住宅用地條件；○君雖復於 106 年 9 月 20 日再行遷入戶籍，參照財政部 93 年 7 月 14 日台財稅字第 09304535100 號函釋意旨，

已逾重購地完成移轉登記之日（104 年 9 月 18 日）起 2 年（106 年 9 月 17 日），不得退還已納之

土地增值稅。是原處分機關審認本件不符土地稅法第 35 條規定，乃以 109 年 6 月 20 日北市稽中

山甲字第 1094206024 號函（下稱原處分）復訴願人否准所請。原處分於 109 年 6 月 23 日送達，

訴願人不服，於 109 年 7 月 8 日向本府提起訴願，7 月 22 日補正訴願程式，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。」第 37 條規定：「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」

財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函釋：「土地稅法第 37 條規定之立法意旨，係

為避免當事人於退稅後即將另購之土地出售，或轉作其他用途，以逃漏土地增值稅。土地所有權人重購自用住宅用地，經核准依同法第 35 條規定退還土地增值稅後，如有因子女就學需要、因公務派駐國外、土地所有權人死亡等原因，致戶籍遷出或未設於該地，尚難謂已改作其他用途，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，可免依同法第 37 條規定追繳原退還稅款。」

93 年 7 月 14 日台財稅字第 09304535100 號函釋：「○君先購買房地並於 90 年 5 月 20 日完成

移轉登記，復於 91 年 6 月 3 日出售原有自用住宅用地，其重購地自完成移轉登記之日起逾 2 年後（92 年 9 月 9 日），始將戶籍遷入，核與土地稅法第 9 條及第 35 條規定不合，不得退

還已納之土地增值稅。」

二、本件訴願理由略以：

（一）系爭出售土地於 102 年 9 月 26 日完成登記，系爭重購土地於 104 年 9 月 18 日完成登記，訴

願人係自完成移轉登記日起 2 年內重購土地，符合土地稅法第 35 條規定退稅條件。

（二）系爭重購土地自完成移轉登記日起，直系親屬於 105 年 9 月 10 日將戶籍遷入，訴願人已

申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並經新北市稅捐主管機關審認符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，准自 105 年起適用，並非原處分機關所稱逾 2 年遷入戶籍。

- (三) 訴願人於 109 年 5 月 1 日申請重購退稅時，原處分機關應先行審認訴願人是否符合重購退稅條件，於符合時，再審視是否應追繳原退還土地增值稅款。針對原處分，原處分機關應有作為而不作為，損害訴願人之退稅申請權益。
- (四) 訴願人因子女就讀本市額滿學校之就學考量，需提早 5~6 年設籍本市而未設籍於系爭重購土地，但由直系親屬於 105 年 9 月 10 日將戶籍遷入系爭重購土地。嗣因學校通知父母須於子女入學審查前於額滿學區共同設籍，且額滿學校之非優先入學者之最後設籍日可能超過 6 年，因此請直系親屬將戶籍遷回本市非額滿學校保留戶籍，以免屆時子女因額滿學校無法入學時，還有原有學區可就讀。訴願人符合財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函釋意旨，請撤銷原處分，退還已納之土地增值稅。

三、查訴願人於 102 年 7 月 18 日立約出售系爭出售土地，並完納土地增值稅 25 萬 1,577 元，於 1

02 年 9 月 26 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 104 年 8 月 10 日立約購買系爭重購土地，

於 104 年 9 月 18 日完成所有權移轉登記，訴願人之直系尊親屬○君於 105 年 9 月 10 日將戶籍

遷入系爭重購土地；有土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、訴願人之全戶除戶資料、○君之全戶戶籍資料及全戶除戶資料、土地增值稅繳款書、土地登記第二類謄本（部分）、建物登記第二類謄本（建號全部）、新北市新莊地政事務所土地及建物所有權狀等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭出售土地，不符土地稅法第 35 條規定，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張系爭重購土地係自系爭出售土地完成移轉登記日起 2 年內重購，且系爭重購土地經直系尊親屬於 105 年 9 月 10 日設籍並經新北市稅捐主管機關審認符合自用住宅用地，准自 105 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，已符合重購退稅條件；其因子女就學需求，致直系尊親屬未於系爭重購土地連續設籍，符合財政部因子女就學需求未設籍免予追繳已退還土地增值稅之函釋意旨云云。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；為土地稅法第 9 條、第 35 條第 1 項第 1 款所明定。查本件訴願人於

年 7 月 18 日立約出售自用住宅用地之系爭出售土地，於 102 年 9 月 26 日完成所有權移轉登記

記；自 102 年 9 月 26 日完成移轉登記之日起 2 年（104 年 9 月 25 日）內，於 104 年 8 月 10 日立

約購買系爭重購土地，並於 104 年 9 月 18 日完成所有權移轉登記；惟系爭重購土地迄至 10

4 年 9 月 25 日並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記。縱原處分機關參酌財政部 93 年 7 月 14 日台財稅字第 09304535100 號函釋意旨據以從寬審核戶籍登記事宜，系爭重購土地則應自 104 年 9 月 18 日起 2 年內（即 106 年 9 月 17 日）須有訴願人或其配偶、直系親屬辦

竣戶籍登記，雖○君曾於 105 年 9 月 10 日將戶籍遷入，惟另於 106 年 2 月 18 日遷出，自 106

年 2 月 18 日起系爭重購土地已不符自用住宅用地規定；雖○君復於 106 年 9 月 20 日再行遷

入戶籍，惟已逾重購地完成移轉登記 2 年之期限。是本件系爭重購土地未作自用住宅用地使用，不符土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定之情事，洵堪認定。雖訴願人主張系爭重購土地之地價稅經核准自 105 年起按自用住宅用地稅率課徵，惟與本件有關土地增值稅事件系爭重購土地有無符合自用住宅用地使用之判斷無涉。又訴願人主張其因子女就學需求，致直系尊親屬○君未連續在系爭重購土地設籍，符合財政部因子女就學需求未設籍免予追繳已退還土地增值稅之函釋意旨一節；惟本件訴願人既未經原處分機關核准退還已納土地增值稅，尚無財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函釋有無適用問題。

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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 10 月 6 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）