

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 111 年 7 月 29 日北市稽內湖丙字第 1115905142 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）111 年 5 月 20 日立約購買本市士林區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（宗地面積各 548 平方公尺、11 平方公尺，權利範圍均為 648/10,000，持分面積分別為 35.51 平方公尺、0.71 平方公尺，下稱系爭重購土地），於 111 年 7 月 1 日完成所有權移轉登記。其間，訴願人於 111 年 6 月 6 日立約出售其所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 2,089.31 平方公尺，權利範圍 1,783/100,000，持分面積 37.25 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○○段○○巷○○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）56 萬 3,972 元，於 111 年 6 月 29 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 111 年 7 月 18 日向原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）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。經原處分機關審認系爭出售土地於出售前 1 年內供○○工作室設立登記營業使用，不符土地稅法第 35 條規定，爰以 111 年 7 月 29 日北市稽內湖丙字第 1115905142 號函（下稱原處分；原處分誤植○○有限公司部分，業經原處分機關以 111 年 8 月 25 日北市稽法甲字第 1113001597 號函所附訴願答辯書更正在案）復訴願人否准所請。訴願人不服，於 111 年 8 月 8 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 75 年 6 月 25 日台財稅第 7553304 號函釋（下稱 75 年 6 月 25 日函釋）：「土地所有權人出售原供營業用之土地，其無供營業使用以辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記為認定原則。惟為維護納稅義務人權益，並兼顧實情，如有下列情形之一者，應視為無供營業用之土地：1. 原供營業用之土地，雖未辦妥註銷營業登記或地址變更登記，但該營利事業已他遷不明，經該管稅捐機關查明處理有案者。2. 原供營業用之土地，該營利事業經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定，未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。3. 原供營業用之土地，其地上房屋實際上使用情形已變更，經由房屋所有人依房屋稅條例第 7 條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。4. 當事人提出其他確切證明使稽徵機關足資認定其出售前一年內未曾出租或供營業用者。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 101 年 7 月購入系爭出售房屋及土地，於 108 年 12 月因臺北市政府都市發展局（下稱都發局）認定地目性質變更，要求訴願人在系爭出售房屋為營業登記，以核課非自用住宅之房屋稅及地價稅，訴願人配合辦理並繳納高額之房屋稅。訴願人因計畫出售系爭房屋及土地，將工作室登記註銷後清算，於 111 年 6 月出售並換屋，符合重購退稅規定。訴願人工作室登記純屬配合都發局規定，訴願人無任何營業需求，工作室登記後也無任何營業事實，無開立任何銀行帳戶，每期申報營業稅數字皆為零，所得稅申報也是零。訴願人希望享有重購退稅的權利，請撤銷原處分。

三、查訴願人於 111 年 5 月 20 日立約購買系爭重購土地，於 111 年 7 月 1 日完成所有權移轉登記。其間，訴願人於 111 年 6 月 6 日立約出售系爭出售土地及房屋，並完納土地增值稅 56 萬 3,972 元，於 111 年 6 月 29 日完成所有權移轉登記。經原處分機關查得系爭出售土地自 109 年 1 月 2 日起供○○工作室設立登記營業使用，有系爭重購土地、系爭出售房屋及土地之標示部、所有權部、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、運用房屋稅號查詢營業稅檔查詢等影本附卷

可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其係配合都發局要求將系爭出售房屋設立營業登記，但無營業事實，營業稅及所得稅申報皆為零元，因計畫將之出售，已將營業登記註銷後清算云云。本件查：

- (一) 按土地所有權人出售其原有自用住宅用地，自完成移轉登記之日起 2 年內重購都市土地未超過 3 公畝部分土地作自用住宅用地，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；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；為土地稅法第 9 條、第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項所明定。又土地所有權人出售原供營業用之土地，其無供營業使用以辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記為認定原則；惟為維護納稅義務人權益，並兼顧實情，如有下列情形之一者，應視為無供營業用之土地：1. 原供營業用之土地，雖未辦妥註銷營業登記或地址變更登記，但該營利事業已他遷不明，經該管稅捐機關查明處理有案者；2. 原供營業用之土地，該營利事業經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定，未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者；3. 原供營業用之土地，其地上房屋實際上使用情形已變更，經由房屋所有人依房屋稅條例第 7 條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者；4. 當事人提出其他確切證明使稽徵機關足資認定其出售前一年內未曾出租或供營業用者；復有財政部 75 年 6 月 25 日函釋意旨可據。
- (二) 查依卷附系爭出售土地之分區使用說明查詢資料影本記載為辦公服務區（一）（不得作住宅使用）；訴願人於 108 年 12 月 31 日向原處分機關申報系爭出售房屋使用情形變更，經原處分機關以 109 年 1 月 6 日北市稽內湖乙字第 1085918320 號函通知訴願人，系爭出售土地自 108 年 12 月 30 日起供○○工作室營業使用，應自 109 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅，系爭出售房屋並自 109 年 1 月起改按營業用稅率課徵房屋稅。又依 111 年 7 月 20 日之運用房屋稅號查詢營業稅檔查詢畫面影本記載，設立登記於系爭出售房屋之○○工作室於 110 年 10 月 6 日申請註銷（尚待決清算完結）。是訴願人於 111 年 6 月 6 日

立約出售系爭出售土地，惟於出售（111 年 6 月 6 日）前 1 年內，仍有供營業使用之情形，與土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定不符。又本件訴願人復因其出售原供營業用之系爭出售土地，未辦妥○○工作室之註銷營業登記；訴願人亦未向原處分機關申報系爭出售房屋變更為自住使用，經原處分機關查明核准按住家用稅率課徵房屋稅及查明無出租情事，訴願人亦未提出其他確切證明使原處分機關足資認定其出售前 1 年內未曾出租或供營業使用。是本件系爭出售土地亦與財政部 75 年 6 月 25 日函釋所列應視為無供營業用土地之情形不符，而無土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定之適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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 洪 偉 勝

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 10 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）