

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 112 年 5 月 31 日北市稽內湖甲字第 1125903128 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 10 月 1 日立約出售其所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 4,458 平方公尺，權利範圍 69,175/10,000,000，持分面積 30.84 平方公尺，下稱系爭出售土地），並於 108 年 10 月 24 日完成系爭出售土地所有權移轉登記，且完納土地增值稅計新臺幣（下同）24 萬 6,255 元在案。訴願人復於 109 年 1 月 31 日立約購買本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 361 平方公尺，權利範圍 1/14，持分面積 25.79 平方公尺，下稱系爭重購土地；地上建物門牌號碼為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，下稱系爭重購房屋），並於 109 年 3 月 24 日完成系爭重購土地所有權移轉登記。嗣訴願人以 112 年 5 月 12 日申請書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。經原處分機關查認訴願人及其配偶、長女均於 111 年 6 月 14 日始將其等戶籍遷入系爭重購房屋，已逾系爭重購土地完成移轉登記之日（109 年 3 月 24 日）起 2 年（111 年 3 月 23 日），爰審認本件退稅申請不符土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定，乃以 112 年 5 月 31 日北市稽內湖甲字第 1125903128 號函（下稱原處分）復訴願人否准所請。原處分於 112 年 6 月 1 日送達，訴願人不服，於 112 年 6 月 6 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 93 年 7 月 14 日台財稅字第 09304535100 號函釋（下稱 93 年 7 月 14 日函釋）：「○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：訴願人於 109 年 3 月 24 日取得系爭重購土地所有權後，尚未來得及將戶籍遷入系爭重購房屋即須趕回香港教書，旋即被疫情所困，直到 111 年 6 月 5 日疫情稍有舒緩，才能返臺完成戶籍遷入事宜。針對訴願人逾登記日 2 年始將戶籍遷入系爭重購房屋，係大環境使然，並非訴願人有意拖延，請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人及其配偶、長女均於 111 年 6 月 14 日始將其等戶籍遷入系爭重購房屋，已逾系爭重購土地完成移轉登記之日（109 年 3 月 24 日）起 2 年（111 年 3 月 23 日），爰審認本件退稅申請不符土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定而否准所請；有系爭出售土地、系爭重購土地所有權買賣移轉契約書及土地標示部、所有權部資料、土地增值稅繳款書、訴願人全戶戶籍資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其雖於取得系爭重購土地所有權 2 年後始將戶籍遷入系爭重購房屋，然此乃疫情之故，並非其有意拖延云云。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。次按人民購買房地並完成移轉登記，復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，亦有財政部 93 年 7 月 14 日函釋可資參照。查本件訴願人於 108 年 10 月 1 日立約出售系爭出售土地，並於 108 年 10 月 24 日完成系爭出售土地所

有權移轉登記；復於 109 年 1 月 31 日立約購買系爭重購土地，並於 109 年 3 月 24 日完成系爭重購土地所有權移轉登記。嗣訴願人申請依土地稅法第 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，經原處分機關查認訴願人及其配偶、長女均於 111 年 6 月 14 日始將其等戶籍遷入系爭重購房屋，已逾系爭重購土地完成移轉登記之日（109 年 3 月 24 日）起 2 年（111 年 3 月 23 日），依財政部 93 年 7 月 14 日函釋意旨，審認本件退稅申請不符土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定而否准所請，並無違誤。次查中央主管機關於新冠肺炎疫情流行期間並未限制我國人民入境之權利；本件訴願人若欲申請土地增值稅自住用地重購退稅，自應注意土地稅法等相關規定之要件，自行返國或委託他人辦理戶籍登記事宜。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 連 堂 凱  
委員 張 慕 貞  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 9 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（112 年 8 月 14 日以前）或向臺北高等行政法院（112 年 8 月 15 日以後）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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）