

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 4 月 26 日北市稽中山甲字第 1124102427 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）110 年 1 月 10 日立約出售其所有自住用本市中山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 2,091 平方公尺，權利範圍 115/10,000，下稱系爭出售土地），經原處分機關所屬中山分處（下稱中山分處）核定移轉現值為新臺幣（下同）769 萬 4,880 元，土地增值稅計 37 萬 8,642 元，經訴願人完納，並於 110 年 3 月 9 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於 110 年 7 月 5 日立約購買本市北投區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 592 平方公尺，權利範圍 1,189/10,000，下稱系爭重購 A 土地），經原處分機關所屬北投分處（下稱北投分處）核定移轉現值為 717 萬 9,656 元，於 110 年 7 月 22 日完成所有權移轉登記。
- 二、訴願人原與其姊○○○（下稱○君）共有本市中山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 2,091 平方公尺，原權利範圍各為 133/40,000），嗣訴願人於 112 年 2 月 14 日復與○君立約，購入○君所有之該持分土地（權利範圍 133/40,000；下稱系爭重購 B 土地），經中山分處核定移轉現值為 241 萬 9,496 元，土地增值稅計 16 萬 2,323 元，並於 112 年 3 月 17 日完成所有權移轉登記。
- 三、嗣訴願人於 112 年 3 月 30 日向中山分處申請依土地稅法第 35 條規定就已納之土地增值稅額內，退還不足支付系爭重購 A、B 土地地價之稅額。經中山分處查認系爭重購 A 土地地價並未超過系爭出售土地地價扣除已納土地增值稅後之餘額，又訴願人取得系爭重購 B 土地僅增加原自用住宅用地權利範圍，與土地稅法第 35 條規定之立法意旨不符。原處分機關爰依土地稅法第 35 條及財政部 88 年 9 月 7 日台財稅第 881941465 號函釋（下稱 88 年 9 月 7 日函釋）意旨，以 112 年 4 月 26 日北市稽中山甲

字第 1124102427 號函（下稱原處分）否准所請。原處分於 112 年 5 月 3 日送達，訴願人不服，於 112 年 5 月 25 日在本府法務局網站聲明訴願，6 月 30 日補具訴願書，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。」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。」第 36 條規定：「前條第一項所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準……。」

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……。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人原所有○○段土地僅擁有 4 分之 1 的權利，權利範圍太小，加購後達 2 分之 1 方便居住及就業之需求，應符合土地稅法第 35 條之規定；新購○○段土地，其中之土地增值稅及其他費用亦由訴願人所繳納，重購退稅不適用，讓訴願人承受重複課稅之實。請撤銷原處分。

- 三、查本件訴願人於 110 年 1 月 10 日立約出售系爭出售土地，移轉現值為 76 萬 4,880 元，並完納土地增值稅 37 萬 8,642 元後，於 110 年 3 月 9 日完成所有權移轉登記。嗣於 110 年 7 月 5 日立約購入系爭重購 A 土地，經核定移轉現值為 717 萬 9,656 元，並於 110 年 7 月 22 日完成所有權移轉登記。訴願人復於 112 年 2 月 14 日立約購入系爭重購 B 土地，經核定移轉現值為 241 萬 9,496 元，並於 112 年 3 月 17 日完成所有權移轉登記。嗣訴願人

於 112 年 3 月 30 日申請依土地稅法第 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 A、B 土地地價之稅額。原處分機關審認系爭重購 A 土地地價並未超過系爭出售土地地價扣除已納土地增值稅後之餘額，且訴願人購入之系爭重購 B 土地僅增加原自用住宅用地權利範圍，與土地稅法第 35 條之立法意旨不符，爰否准訴願人重購退稅之申請，有訴願人 110 年 1 月 10 日、110 年 7 月 5 日、112 年 2 月 14 日所簽訂之系爭出售土地、系爭重購 A、B 土地所有權買賣移轉契約書、訴願人及○君之土地增值稅繳款書、案外人○○○、○○○之土地增值稅免稅證明書、訴願人全戶戶籍資料、112 年 3 月 30 日土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、臺北市不動產數位資料庫土地及建物標示部暨所有權部查詢、一親等資料線上查詢畫面等資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張因居住及就業之需求乃購入系爭重購 B 土地，應可適用土地稅法第 35 條重購退稅之規定；重購之土地增值稅及其他費用亦由訴願人所繳納，原處分將致訴願人遭重複課稅云云。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，為土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款所明定。又土地稅法第 35 條有關重購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 日函釋意旨可資參照。
- (二) 經查系爭重購 A 土地之地價未超過系爭出售土地地價扣除繳納土地增值稅後餘額（717 萬 9,656 元 < 769 萬 4,880 元 - 37 萬 8,642 元），故無土地稅法第 35 條重購退稅規定之適用。又訴願人購入系爭重購 B 土地僅增加原自用住宅用地之權利範圍【原權利範圍 133/40,000 購入後合計權利範圍為 266/40,000（133/40,000 + 133/40,000）】，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，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。原處分機關乃否准退還訴願人重購退稅之申請，並無違誤。

(三) 另依土地稅法第 5 條第 1 項第 1 款規定，土地為有償移轉者，原所有權人為土地增值稅之納稅義務人；訴願人與○君間約定由何人繳納土地增值稅等相關費用乃屬其等之契約自由，本件原處分機關否准訴願人重購退稅之申請，亦不生重複課稅之問題。訴願主張，應係誤解法令，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、又訴願人申請陳述意見一節，因本件事實及法律關係已臻明確，核無必要，併予敘明。

六、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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 9 月 21 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）