

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關北投分處八十八年五月十二日北市稽北投乙字第八八〇〇七〇三五〇〇號書函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

訴願人因重購自用住宅用地申請退還原出售土地已繳納之土地增值稅，經原處分機關所屬北投分處核准退稅有案。嗣經原處分機關所屬士林分處查獲訴願人重購之土地（本市士林區○○段○○小段○○地號持分土地）自完成移轉登記之日（八十五年九月四日）起，五年內改作其他用途（八十八年三月一日起設有○○有限公司營業登記），自用住宅用地之事實原因已消滅，乃函請原處分機關北投分處以八十八年三月二十九日北市稽北投乙字第八八〇〇四三九四〇〇號書函通知願人應追繳原退還訴願人出售本市○○段○○小段○○、○○之○○地號持分土地之土地增值稅計新臺幣（以下同）二三〇、七一三元。訴願人不服，乃以其重購土地仍作自用住宅之面積遠超過其原出售土地面積為由，向原處分機關北投分處申請依財政部八十四年一月十一日台財稅第八四一六〇一〇二五號函釋意旨免追繳土地增值稅，經該分處以八十八年五月十二日北市稽北投乙字第八八〇〇七〇三五〇〇號書函復知否准。訴願人仍表不服，於八十八年五月二十八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。
- 二、按土地稅法第九條規定：「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。」第三十五條第一項第一款及第三項規定：「土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於左列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，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、自用住宅用地出售或被徵收後，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。」第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」第三十七條規定：「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。」

財政部八十四年一月十一日台財稅第八四一六〇一〇二五號函釋：「土地所有權人重購自用住宅用地經核准退稅後，清查發現該重購土地地上建物部分樓層已變更使用，尚未變更仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價，仍超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於原退稅款者，准免依土地稅法第三十七條規定追繳其原退還之稅款。」

三、本件訴願理由略謂：訴願人重購之土地雖兼供營業使用，然作為自用住宅之面積仍佔八三％，其持分之土地面積遠大於先前出售之土地面積，仍符合賣少買多之要件，實不應剝奪訴願人擁有自用住宅所應享有土地增值稅減免之權益。

四、卷查訴願人出售本市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇之〇〇地號持分土地，復重購本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地，並經原處分機關北投分處依土地稅法第三十五條規定核准退還土地增值稅計二三〇、七一三元，嗣經原處分機關士林分處查獲該重購之土地自完成移轉登記之日（八十五年九月四日）起，五年內改作其他用途（八十八年三月一日起設有〇〇有限公司營業登記），乃按土地稅法第三十七條規定追繳原退還土地增值稅款，尚非無據。

五、惟按首揭財政部八十四年一月十一日台財稅第八四一六〇一〇二五號函釋意旨，土地所有權人重購自用住宅用地經核准退稅後，清查發現該重購土地地上建物部分樓層已變更使用，尚未變更仍作自用住宅使用樓層之持分土地地價，仍超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於原退稅款者，准免依土地稅法第三十七條規定追繳其原退還之稅款。則系爭土地地上建物雖係部分變更使用，然與部分樓層變更使用之情形，其性質應屬同一，既然部分樓層變更使用者，符合首揭財政部函釋規定之條件，准免依土地稅法第三十七條規定追繳原退還之稅款，則本案若符合函釋意旨，實亦應准予免追繳。原處分機關既已派員實地勘查系爭土地實際使用情形，並確定其課稅面積一一〇．五平方公尺中，營業用及住家用之面積分別為一八．五平方公尺及九十二平方公尺，則本件訴願人重購土地地上建物未變更仍作自用住宅使用之持分土地地價，有無超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額？即不難計算。原處分機關未加審究，逕否准訴願人之所請，原處分即有再酌之餘地。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 八 月 二 十 五 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行