臺北市政府 89.05.19. 府訴字第八九０一八０二一０一號訴願決定書

訴　願　人　○○○

原處分機關　臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關八十九年一月十一日北市稽法乙字第八八一八二四三六００號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

緣訴願人於八十七年一月二十一日立約購買本市信義區○○段○○小段○○地號土地（建物門牌號碼為本市○○街○○號○○樓，原處分機關復查決定書誤載為○○號○○樓，業於八十九年三月六日北市稽法乙字第八九０五八八三九００號訴願答辯書更正在案），並於同年三月二日完成所有權移轉登記。嗣於八十八年八月十二日經其配偶○○○贈與取得本市文山區○○段○○小段○○地號土地（建物門牌號碼為本市○○路○○巷○○弄○○號○○樓），旋於同年八月十六日訂約出售系爭受贈土地，並於同年九月一日辦竣所有權買賣移轉登記在案，訴願人遂分別於同年九月四日（原處分機關復查決定書誤載為八十八年八月十六日，業於八十九年三月六日北市稽法乙字第八九０五八八三九００號訴願答辯書更正在案）及十月二十五日向原處分機關文山分處申請依土地稅法第三十五條規定退還已繳納土地增值稅，經該分處分別以八十八年九月二十九日北市稽文山乙字第八八０一二九七四００號及八十八年十一月三日北市稽文山乙字第八八０一六五六四００號函復知否准所請。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年一月十一日北市稽法乙字第八八一八二四三六００號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十九年一月二十日送達，訴願人仍表不服，於八十九年二月十四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、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。」第三十四條第一項規定：「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之。.....」第三十五條第一項第一款、第二項規定：「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左列規定之一，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之土地增值稅額內，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.....，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，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。」

財政部八十八年九月七日臺財稅第八八一九四一四六五號函釋：「.....說明：.....二、按土地稅法第三十五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。故該條第一項第一款規定，係以土地所有權人於出售原有自用住宅用地後，另行購買土地仍作自用住宅用地為要件；同條第二項有關先購後售，既準用第一項之規定，仍應以土地所有權人於購買土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍；如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，僅係單純購買土地，嗣後再購買或自其配偶受贈他筆土地後再出售，核其情形係二次取得土地後再出售第二次取得之土地，與上開條文規定先售後購或先購後售，應以已持有自用住宅用地之立法意旨不合，應無土地稅法第三十五條重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅規定之適用。.....」

二、本件訴願理由略謂：

原處分機關復查決定理由引述財政部八十八年九月七日臺財稅第八八一九四一四六五號函釋，認為訴願人在八十七年購屋同時並未持有供自用住宅使用之土地，爾後再自配偶受贈他筆土地再出售，係第二次取得土地後再出售第二次取得之土地，與土地稅法第三十五條之立法意旨不合。但訴願人認為土地稅法第三十五條並無規定出售前之土地，不可自配偶受贈取得，即法律並無規定土地出售之前該以何種方式移轉取得，以及購屋時應同時持有自用住宅用地，只要土地在取得後是以買賣方式出售給夫妻以外之第三人，就符合土地稅法第三十五條之規定。且訴願人在購屋後已辦理地價稅自用，售屋前也已辦竣夫之戶籍登記，即訴願人在售屋前即已持有自用住宅用地，與重購退稅之規定並無相違背之處。退稅是法律賦予人民的權利，財政部之解釋不應牴觸甚至曲解法律之規定。

三、按首揭土地稅法第三十五條有關重購自用住宅土地退還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。經查本件訴願人於八十七年一月二十一日訂約購買本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，並於同年三月二日完成移轉登記，惟訴願人於取得該土地時並無自用住宅用地，嗣雖於八十八年八月十二日由配偶〇〇〇贈與取得本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，旋即於同年八月

十六日訂約出售，依首揭土地稅法第三十五條第二項有關先購後售，既準用第一項之規定，仍應以土地所有權人於購買土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍，如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，僅係單純購買土地，嗣後再購買或自其配偶受贈他筆土地後再出售，核其情形係二次取得土地後再出售第二次取得之土地，與上開條文規定先售後購或先購後售，應以已持有自用住宅用地之立法意旨不合。原處分機關文山分處以訴願人係二次取得土地後再出售第二次取得之土地，並無土地稅法第三十五條重購土地退還原已繳納土地增值稅規定之適用，否准訴願人申請退還土地增值稅之處分，原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，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　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　八十九　年　五　月　十九　日

市長　馬英九

訴願審議委員會主任委員　張明珠　決行