

訴 願 人 〇〇〇

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，不服原處分機關八十九年三月十七日北市稽法乙字第八八一七一八七三〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十三年十月二十六日立契購買本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地乙筆（地上建物門牌：本市〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓），並於同年十二月八日完成移轉登記，復於八十四年一月二十日立契出售所有本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地乙筆（地上建物門牌：本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇之〇〇號），並經原處分機關松山分處核課土地增值稅新臺幣（以下同）一、一五四、七七九元。嗣訴願人於八十四年四月十日以其符合土地稅法第三十五條重購退稅規定向原處分機關松山分處申請退還已納土地增值稅，經該分處以八十四年四月二十八日北市稽松山（乙）字第一三一六五號函准予退還在案，嗣原處分機關大安分處查得訴願人上開新購大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地自完成移轉登記日（八十三年十二月八日）起五年內改作其他用途（因房屋已拆除未作自用住宅使用），乃由原處分機關松山分處以八十八年九月六日北市稽松山乙字第八八〇二八〇九七〇〇號書函追繳原退還土地增值稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年三月十七日北市稽法乙字第八八一七一八七三〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十九年四月七日送達，訴願人仍表不服，於八十九年四月十七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查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.....，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。」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。」

財政部八十四年四月二十日臺財稅第八四一六一八五一三號函釋：「……君於重購自用住宅用地後，將該地上建物拆除改建，可否依土地稅法第三十五條規定退還已納土地增值稅一案……惟其改建房屋起造人名義如非屬土地所有權人或其配偶、直系親屬者，應無上揭重購退稅規定之適用。」

二、本件訴願理由略謂：

訴願人無其他自用住宅，依土地稅法第九條、第三十四條及第三十七條規定，系爭土地既未移轉所有權，亦無出租或供營業用之情事，應符合自用住宅用地之意義。原處分機關八十九年三月十七日北市稽法乙字第八八一七一八七三〇〇號復查決定書理由四、提及「……經查申請人所提示其與〇〇股份有限公司（以下稱〇〇公司）所簽訂之預定不動產買賣契約書……」等語實非屬實，因訴願人從未提示該契約書。

三、卷查本件訴願人重購之系爭土地於完成移轉登記之日（八十三年十二月八日）起五年內作其他用途（地上房屋已拆除，無法作自用住宅使用），此有原處分機關大安分處八十八年九月一日北市稽大安創字第八八九一一一七九〇〇號函、本府工務局核發拆除地點為本市〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓等十一戶之八十八拆字第 xxx 號拆除執照、系爭土地使用權同意書等影本附卷可稽。至訴願人主張系爭土地並未移轉所有權，亦無出租或供營業用之情事，仍應符合自用住宅用地之意義云云，經查〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）提示其與訴願人所簽訂之預定不動產買賣契約書（原復查決定書誤植為訴願人提示）中載：「第三條：價金給付辦法……二、八十八年三月三十一日以前乙方交屋予甲方（〇〇公司），甲方同時給付乙方（訴願人）新臺幣玖佰捌拾萬元整。三、為配合乙方重購退稅後五年內不得移轉所有權之規定，甲方願於乙方重購本房地屆滿五年（八十九年二月二十八日）後，始辦理公證、報稅及過戶登記等手續……」，又訴願人業於八十八年六月二十三日與〇〇公司簽訂系爭土地使用權同意書，是以訴願人所有系爭土地雖未於購入五年內辦理移轉登記，惟實質上系爭土地之地上建物自購入五年內供〇〇公司使用拆除，已非自用住宅用途之事實，至臻明確。另查系爭土地地上建物係拆除改建，其建造執照申請書之起造人亦非土地所有權人（即訴願人）或其配偶、直系親屬，應無首揭財政部函釋土地稅法第三十五條重購退稅規定之適用。從而原處分機關松山分處追繳原退還訴願人土地增值稅之處分及原處分機關復查決定予以駁回，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 九 年 八 月 九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行