

訴願人 〇〇〇

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，不服原處分機關大安分處八十九年十二月七日北市稽大安乙字第八九〇五五〇二四〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十九年七月三十一日立約購買本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物：本市信義區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號），於同年九月一日完成所有權移轉登記；嗣訴願人於同年十月二十六日以其配偶贈與方式登記取得本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物：本市大安區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓），復於同年月三十日訂約出售系爭受贈土地，同年十一月十日完成所有權買賣移轉登記。訴願人遂於八十九年十一月十五日向原處分機關大安分處申請依土地稅法第三十五條規定退還已繳納之土地增值稅計新臺幣一、四六三、九七九元，經該分處以八十九年十一月二十四日北市稽大安乙字第八九〇五二五三二〇〇號函復否准所請。訴願人不服，復於八十九年十一月二十八日向該分處提出申覆書，請求改按自用住宅用地稅率核課土地增值稅並再次申請重購退稅，該分處以八十九年十二月七日北市稽大安乙字第八九〇五五〇二四〇〇號函復略謂：「.....說明..三、臺端於八十九年七月三十一日立約購入〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，八十九年十月二十六日夫妻贈與取得〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，並於八十九年十月三十日出售，核係二次取得土地後再出售第二次取得土地，非原已持有自用住宅用地，依財政部臺財稅第八八一九四一四六五號函釋，應無土地稅法第三十五條規定之適用。四、另申請該地號改按自用住宅優惠稅率核課土地增值稅乙案，已依土地稅法第九條及第三十四條規定辦理，將另案函復。」訴願人猶表不服，於九十年一月二日向本府提起訴願，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、第二項規定：「土地所有權人於出售土地....後，自完成移轉登記....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。」

三、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人之自有土地 (○○段○○小段○○地號)，係七十一年十一月三日以訴願人名義向銀行貸款取得，登記為妻之名下。然按當時民法第一〇一七條規定其仍視為夫所有。民法修正後，為保護婦女同胞之特有及原有財產，夫之財產須於八十六年九月六日前更名登記，其在界定法律關係。其立法有其時代背景及值得肯定之處，然在一定期間辦理更名登記，不僅考驗雙方之互信，將徒增不必要之紛擾。
- (二) 依遺產及贈與稅法，夫妻間相互贈與土地，不課徵土地增值稅，乃視夫妻為一體。
- (三) 原處分機關對自用住宅用地之認定適用包括「其配偶」。
- (四) 綜上，系爭之「自有」，實質上絕對符合原始即為自有，又本案非妻之特有或原有財產，其在不違反法律保障的對象與權益下，其所採權宜之計符合情理，且有其必要性，致其程序略有爭議，亦不能因而抹煞立法者照顧重購自用住宅用地之基本精神，懇請依土地稅法第三十五條准予重購退稅。

四、卷查訴願人於八十九年七月購買本市信義區○○段○○小段○○地號土地（地上建物為：本市信義區○○○路○○段○○巷○○弄○○號），此為第一次取得之土地；復於八十九年十月二十六日由其配偶以贈與方式登記取得本市大安區○○段○○小段○○地號

土地（地上建物為：本市大安區○○路○○段○○號○○樓），此為第二次取得之土地，訴願人旋於同年月三十日出售系爭受贈土地，並於同年十一月十日完成所有權移轉登記。

五、次查訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地及本市大安區○○段○○小段○○地號土地係屬自用住宅用地，應為訴辯雙方所不爭執，此有原處分機關就系爭二筆土地所核准按自用住宅用地稅率核課地價稅及土地增值稅之書函附卷可稽。原處分機關大安分處依首揭財政部函釋意旨，審認訴願人於購買本市信義區○○段○○小段二十地號土地時，並未持有供自用住宅使用之土地，嗣由其配偶受贈登記取得本市大安區○○段○○小段○○地號土地後再行出售，核其情形係二次取得土地後，再行出售第二次取得之土地，與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之立法意旨不符。

六、雖訴願人主張不論以訴願人或其妻名義登記之財產，均屬共同持有，實質上絕對符合原始即為自有，而夫妻贈與後再出售之土地屬自用住宅用地者，仍享有優惠待遇云云。惟查，依前揭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規定，土地稅法第三十五條第一項第一款規定（同條第二項規定有關先購後售之情形，準用之），既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。本件訴願人乃係購買自用住宅用地後，由其配偶受贈二次取得自用住宅用地，復出售第二次受贈取得之自用住宅用地，顯然係二次取得土地出售第二次取得之土地，顯與財政部函釋應以土地所有權人於購買土地當時，已持有供自用住宅使用之土地之意旨不符。是本件訴願人既係二次取得土地後再出售第二次受贈與取得之土地，自無首揭土地稅法第三十五條重購退稅規定之適用，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關大安分處否准其退稅之申請，並無不合，應予維持。

七、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 九 十 年 四 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

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。