

訴 願 人 ○○○

代 理 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九月二十二日北市稽法丙字第八九〇九五一一〇〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十七年九月三十日承購本市○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌號碼為○○路○○段○○號○○樓之○○），復於八十八年七月三十日出售其所有本市○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌號碼為○○路○○段○○號地下○○層），並於八十九年六月二十一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其出售本市○○段○○小段○○地號土地已納之土地增值稅計新臺幣一二八、二七七元，經該分處查得訴願人上開出售土地之地上建物並無任何人設立戶籍資料，與土地稅法第九條所規定「自用住宅用地」之要件不符，乃以八十九年七月六日北市稽大安乙字第八九〇二七七八四〇〇號函復否准所請。訴願人不服，申請復查，經原處分機關八十九年九月二十二日北市稽法丙字第八九〇九五一一〇〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十九年十一月九日送達，訴願人仍不服，於八十九年十二月五日向本府提起訴願。

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.....者，準用之。」

財政部七十七年十二月一日臺財稅第七七〇六六六〇二三號函釋：「.....說明：一、.....土地在出售前係按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，得認為已有自用住宅用地之事證，其於兩年內另行購買自用住宅用地，得依同法第三十五條第一項第一款規定申請

退還已納之土地增值稅。惟『按自用住宅用地稅率課徵地價稅』並非唯一認定要件，如出售前未按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經稽徵機關查明符合合同法第三十四條第一項（面積要件）及第二項（出售前一年內未曾供營業使用或出租要件）且合於同法第九條規定者，應准依同法第三十五條第一項第一款規定，退還其已納之土地增值稅。」八十四年四月二十一日臺財稅第八四一六一八六二九號函釋：「○○○君所有經分別編列門牌並辦妥建物所有權登記之地下層停車位併同主建物移轉，該地下層停車位如為主建物依法應附設之停車空間，其持分土地併同主建物基地移轉時，應准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人所出售系爭○○路○○段○○號地下○○層停車位（土地持分一〇〇〇〇分之一六），當初係與○○路○○段○○號○○樓之○○（土地持分一〇〇〇〇之四十）一起買入，訴願人之戶籍亦遷入○○路○○段○○號○○樓之○○，並向原處分機關大安分處申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，亦經該分處核准全部按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。
- （二）訴願人出售之系爭停車位係主建物（○○路○○段○○號○○樓之○○）依法應附之停車空間，訴願人設籍於主建物，今出售該停車位之土地，當得依土地稅法第三十五條之規定申請退稅。

三、按重購土地而得適用土地稅法第三十五條之規定申請退還已繳納之土地增值稅者，除須符合合同法第三十四條第一項及第二項所規定之面積要件及出售前一年內未曾供營業使用或出租要件外，尚須合於同法第九條之規定者，始得依前揭土地稅法第三十五條之規定，退還其已納之土地增值稅，此為前揭土地稅法第三十五條所明定，亦經財政部七十七年十二月一日臺財稅第七七〇六六六〇二三號函釋明在案。是本件原處分機關應否退還訴願人已繳納之土地增值稅，應視訴願人是否符合土地稅法第九條及第三十四條、第三十五條之規定。

四、次按土地稅法所稱「自用住宅用地」，依同法第九條規定，係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，是建物地下層停車位如為主建物依法應附設之停車空間，其持分土地併同主建物基地使用或移轉時，始得適用自用住宅用地之優惠稅率，如係單獨出售停車位，並未隨同主建物基地移轉，則無上開規定之適用，此揆諸前揭財政部八十四年四月二十一日臺財稅第八四一六一八六二九號函釋意旨自明。經查本件訴願人係單獨出售系爭停車位土地持分，並未隨同主建物（○○路○○段○○號○○樓之○○）基地移轉，核與前揭土地稅法規定及財政部函釋意旨不符，自難謂係出售自用住宅用地。原處分機關大安分處以本件訴願人僅係單獨出售系爭停車位，並未隨同主建物基地移轉，不符合土地稅法第三十五條須出售原有自用

住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地之立法意旨，據以否准訴願人重購退稅之申請，及原處分機關復查核定予以駁回，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、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 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。