

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因退還土地增值稅事件，不服原處分機關士林分處九十年一月八日北市稽士林丙字第八九〇二六八六五〇〇號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

事 實

緣訴願人於八十七年十月二十六日訂約出售所有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地（地上建物門牌為〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓），並於八十七年十二月十一日登記重購取得本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地（地上建物門牌為〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號）。嗣訴願人於八十九年十二月二十二日向原處分機關士林分處申請依土地稅法第三十五條規定退還已納土地增值稅，經該分處以九十年一月八日北市稽士林丙字第八九〇二六八六五〇〇號書函復知訴願人略以：「主旨：臺端出售本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，於二年內重購本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，申請依土地稅法第三十五號規定退還不足新購土地地價數額之土地增值稅乙案，經查不符規定，未便照辦，請查照。說明……二、查士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，確於出售前一年內出租予〇〇股份有限公司，並已申報八十六年一月至十月之租賃所得，核與土地稅法第九條及第三十五條自用住宅用地規定不符。……」訴願人不服，於九十年一月二十日向本府提起訴願，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、第三項規定：「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。」「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。」

三、本件訴願理由略以：

訴願人依土地稅法規定辦理重購退稅，卻遭原處分機關士林分處以訴願人出售之土地前一年內有出租之情事，並已申報八十六年一月至十月之租賃所得為由，退回訴願人之申請。訴願人與○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）所訂之租賃契約日期雖為八十四年十二月一日至八十六年十一月三十日止，但實際情形為○○公司於八十六年十月初支付一個月租金予訴願人，但於八十六年十月十五日提前解約並已遷離，根據訴願人與○○公司所簽訂之租賃契約第七條規定，承租人若於契約期間遷離不得向出租人請求租金之返還。故訴願人依約不退還半個月之租金，但○○公司仍以支付一個月之租金去辦理租賃所得扣繳，原處分機關士林分處依此即認定○○公司於八十六年十月份是承租整個月，而罔顧實際承租時間只到八十六年十月十五日之事實，顯屬不當。

四、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；又上開重購退稅之要件，必須出售及另為購買之土地皆為自用住宅用地，並於土地出售前一年內無出租或供營業之情事。卷查系爭土地前經訴願人出租予○○公司，雙方簽訂之租賃契約書中載明租賃期限自八十四年十二月一日起至八十六年十一月三十日止，○○公司於八十六年十月初支付一整個月租金予訴願人並辦理租賃所得扣繳，此有房屋租賃契約書影本及各類所得扣繳暨免扣繳憑單等資料附卷可稽，亦為訴願人所不爭執，原處分機關士林分處據此認定八十六年十月份仍屬租賃契約存續期間，以系爭土地於出售（八十七年十月二十六日）前一年內有出租之情事，不符前揭土地稅法第三十五條第三項規定，否准訴願人退還土地增值稅之申請，尚非無據。

五、惟查訴願人與○○公司所訂之租賃契約期間雖為八十四年十二月一日至八十六年十一月三十日止，○○公司於八十六年十月初亦支付一個月租金予訴願人，但訴願人主張該公司於八十六年十月十五日提前解約並已遷離，因訴願人與○○公司所簽訂之租賃契約第七條規定，承租人若於契約期間遷離不得向出租人請求租金之返還，故訴願人依約不退還半個月之租金，但○○公司仍以支付一個月之租金辦理租賃所得扣繳，此有房屋租賃契約書影本及○○公司九十年一月八日至原處分機關士林分處所作之租賃關係申明書可資佐證，該申明書中載明○○公司就系爭房地之承租日期係八十四年十二月一日至八十六年十月十五日止，並提出另與他人訂定經法院公證租賃期限係自八十六年十月十五日起之租賃契約書影本乙份，是訴願人上開主張，應屬可採。訴願人與○○公司既已提前

於八十六年十月十五日終止租賃契約，則無論雙方關於提前終止租賃契約之約定如何，均不影響租賃關係業經消滅之事實，則系爭土地自八十六年十月十六日起即應無出租之情事，原處分機關士林分處僅憑○○公司之租賃所得扣繳，即認定承租人僅係提前遷離系爭房地，但在八十六年十月三十一日前，承租人與出租人（即訴願人）雙方之租賃關係，仍然繼續存在為由，否准訴人申請退還土地增值稅之請求，自屬可議。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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

中 華 民 國 九 十 年 五 月 十 一 日 市 長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行