

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，不服原處分機關中南分處九十年十月十八日北市稽中南乙字第九0六三三一三六00號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人分別於八十六年四月七日及八十七年四月二十七日出售所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市中山區○○○路○○段○○號○○之○○）及大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）二筆持分土地，復於八十八年一月二十一日新購本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市信義區○○○路○○號○○樓）乙筆，訴願人並於九十年十月十一日分別向原處分機關中南分處及大安分處申請就其已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，嗣其中關於訴願人出售○○段○○小段○○地號土地部分，經原處分機關中南分處以九十年十月十八日北市稽中南乙字第九0六三三一三六00號書函復知否准所請。訴願人不服，於九十年十一月十六日經由原處分機關向本府提起訴願，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，仍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.....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七七0六六六0二三號函釋：「.....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。」

三、本件訴願理由略以：

土地稅法第三十五條規定，出售與重購土地需作自用，內文未書明需設籍。訴願人與子女曾在該地設籍，後因子女就學，才將戶籍遷出，僅為戶籍之變動，房屋土地使用並無改變，且訴願人與配偶也從未在其他土地申辦及享用過自用住宅用地之地價稅，請核准訴願人之申請。

四、卷查訴願人分別於八十六年四月七日及八十七年四月二十七日出售所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○）及大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）二筆持分土地，復於八十八年一月二十一日新購本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市信義區○○○路○○號○○樓）乙筆，並於九十年十月十一日分別向原處分機關中南分處及大安分處申請就其已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，嗣經原處分機關大安分處就訴願人出售○○段○○小段○○地號持分土地及新購○○段○○小段○○地號持分土地部分查核結果，以九十年十月三十日北市稽大安乙字第九〇六四七〇四三〇〇號書函准退還已納土地增值稅，惟有關訴願人出售○○段○○小段○○地號土地部分，經原處分機關中南分處查得系爭土地之地上建物（本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○）於出售前一年內並未辦竣戶籍登記，乃以九十年十月十八日北市稽中南乙字第九〇六三三一三六〇〇號書函復知否准訴願人之申請。

五、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有關自用住宅用地之規定者，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，此為首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。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，經查訴願人自八十一年二月十日即遷出系爭土地之地上建物本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○，且該建物自八十二年至九十年皆無設立戶籍，是系

爭土地於出售前一年內並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，有原處分機關中南分處適用自用住宅稅率課徵土地增值稅處理意見表及訴願人之戶籍資料查詢附卷可稽，亦為訴願人於訴願書中所自承，系爭土地並不符合土地稅法所稱「自用住宅用地」，自不得依土地稅法第三十五條規定重購退稅。從而，原處分機關中南分處就系爭土地部分否准訴願人之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 四 月 三 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）