

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，不服原處分機關內湖分處九十年十二月十三日北市稽內湖丙字第九0六二八八六000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

緣訴願人於九十年五月二十一日購買並完成移轉登記本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（面積八、九五四·九七平方公尺，權利範圍一0000分之五二）及坐落其上建物（門牌號碼：本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋，權利範圍全部），嗣於九十年十一月二十三日出售並完成移轉登記本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（面積二、四二六平方公尺，權利範圍一0000分之一五二）及坐落其上建物（門牌號碼：本市內湖區○○街○○巷○○號○○樓房屋，權利範圍全部）。訴願人於九十年十二月十日向原處分機關內湖分處（以下簡稱內湖分處）申請依土地稅法第三十五條規定退還不足新購土地地價數額之土地增值稅，經該分處查得訴願人於新購本市內湖區○○段○○小段○○地號土地至出售本市內湖區○○段○○小段○○地號土地前，因無訴願人本人、配偶或直系親屬於該新購房屋辦竣戶籍登記，不符自用住宅用地規定，乃以九十年十二月十三日北市稽內湖丙字第九0六二八八六000號函復否准所請。訴願人不服，於九十一年一月九日向本府提起訴願，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，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及第二項規定：「土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，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或補償地價，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、自用住宅用地出售或被徵收後，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台財稅第八八一九四一四六五號函釋：「主旨：○君於八十六年四月購買本市北投區○○段土地，並於同年五月二十一日完成移轉登記，嗣於八十八年五月十七日取得其配偶贈與之他筆土地後，旋即於同年月十九日訂約出售，同年六月五日完成移轉登記，可否依土地稅法第三十五條規定辦理退稅乙案，復請查照。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原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、本件訴願理由略以：訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○號土地，於九十年九月二十五日經內湖分處核定依自用住宅用地稅率課徵地價稅，並於同年十一月二十三日將該土地出售；訴願人另於九十年五月二十一日購買本市內湖區○○段○○小段○○地號土地，同年十二月四日經原處分機關內湖分處核定依自用住宅用地稅率課徵地價稅。訴願人自八十三年購置本市內湖區○○段○○小段○○五號土地及坐落其上門牌號碼本市內湖區○○街○○巷○○號○○樓房屋，且一直居住於此，雖至九十年九月三日才將戶籍遷入該址，然在同年九月二十五日該地號土地已經內湖分處核定為自用住宅用地，且在出售前並無他人設籍該址或任何租賃於他人之情形，訴願人係在九十年十一月二十三日出售於他人，故仍應符合土地稅法第三十五條退還不足新購土地地價數額之土地增值稅規定。

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，就其所出售之土地之要件係該土地必須是自用住宅用地，再按首揭土地稅法第三十五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其適用範圍。如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，則與前開土地稅法第

三十五條規定應以已持有自用住宅用地為其要件之立法意旨不合，此為首揭財政部八十八年九月七日函釋之真意。

五、卷查訴願人於九十年五月二十一日新購並完成移轉登記本市內湖區○○段○○小段○○地號土地及坐落其上建物門牌本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋時，其所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地其上建物門牌本市內湖區○○街○○巷○○號○○樓房屋並無訴願人本人、配偶或其直系親屬於該址辦竣戶籍登記，迨至九十年九月三日訴願人始於該址辦竣戶籍登記，有初領戶籍謄本影本附卷可稽，並為訴願人所自承。則訴願人於九十年五月二十一日新購土地時，原持有土地不符自用住宅用地規定，職是，原處分機關內湖分處否准其退還不足新購土地地價數額之土地增值稅之申請，洵屬有據。

六、至訴願人主張其自八十三年購置本市內湖區○○段○○小段○○號土地及坐落其上門牌號碼本市內湖區○○街○○巷○○號○○樓房屋後一直居住於此，雖至九十年九月三日才將戶籍遷入該址，然在出售前並無他人設籍該址或任何租賃於他人之情形，則應符合土地稅法第三十五條規定乙節，按土地稅法第九條規定，自用住宅用地係以土地所有權人、其配偶或直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用為要件。是本件訴願人本人或其配偶、直系親屬是時未於訴願人原所有系爭土地上之房屋辦竣戶籍登記，即未符合上述條文規定，訴願人主張，係對法令有所誤解，無從採憑。從而，訴願人據土地稅法第三十五條之規定向原處分機關內湖分處申請退還不足新購土地地價數額之土地增值稅，內湖分處審認該申請不符合土地稅法第九條及第三十五條之規定否准其所請，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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 五 月 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。

（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）