

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關士林分處九十一年一月十八日北市稽士林丙字第0九一六〇〇四二二〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十年九月六日登記購買取得本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物：臺北市士林區〇〇〇路〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓），嗣於九十年九月二十五日立約出售本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（地上建物：臺北市士林區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓），同年十二月二十七日完成移轉登記。復於九十一年一月八日向原處分機關士林分處申請退還已繳納之土地增值稅，經原處分機關士林分處以九十一年一月十八日北市稽士林丙字第0九一六〇〇四二二〇〇號函復以訴願人購買本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號自用住宅用地，於九十年九月六日完成登記完竣時，原有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，並未辦竣戶籍登記為由否准所請。訴願人不服，於九十一年二月四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，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。」

九十年五月一日台財稅第0九00四五一八五八號函釋：「主旨：有關○○○君二次購買臺北市北投區○○段○○小段○○、○○地號等二筆土地時，其原有三重市○○段○○小段○○之○○地號土地均未符合自用住宅用地規定，嗣於出售前始符合自用住宅用地規定，可否依土地稅法第三十五條規定退還土地增值稅一案……說明……二、… …參照本部上開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，應無土地稅法第三十五條退還土地增值稅規定之適用。……」

三、本件訴願理由略謂：本件系爭土地係符合土地稅法第三十五條第二項先買後賣之情形，且訴願人於出售前一年並無出租或供營業等情事，自應符合土地稅法第三十五條之規定。訴願人於七十二年十二月購買時，即於系爭出售之房屋設籍，嗣於九十年八月二十八日始遷出，同年九月十二日再遷入，依訴願人之設籍資料，申請人出售之房地為自用住宅顯而易見，是原處分機關以購買新屋時未設籍於出售之房屋之理由否准，訴願人實難認同，原處分機關斷不可因短暫之戶籍遷移而認定非屬住宅用地。

四、卷查訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：本市士林區○○路○○巷○○號○○樓），此為第一次取得之土地；復於九十年九月六日登記購買取得本市士林區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：本市士林區○○○路○○巷○○弄○○號○○樓），此為第二次取得之土地；訴願人嗣於九十年九月二十五日訂約出售系爭第一次取得之土地，並於同年十二月二十七日完成所有權移轉登記。

五、次查訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：本市士林區○○路○○巷○○號○○樓），訴願人於七十二年十二月十九日即設籍於系爭房屋，於九十年八月二十八日遷出，復於九十年九月十二日再行遷入系爭房屋，此有訴願人戶口名簿及戶籍謄本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。是訴願人於九十年九月六日登記購買本市士林區○○段○○小段○○地號土地時，訴願人持有第一次取得之土地並不符合前揭土地稅法第九條之自用住宅用地之要件，自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、至訴願人主張於出售前一年並無出租、營業等情事，自符合重購退稅之規定乙節，按土地稅法第九條規定自用住宅用地之積極要件為土地所有權人或其配偶、直系親屬辦理戶籍登記，其消極要件則為不出租或不供營業之用。故土地所有權人或其配偶、直系親屬有否於該地辦理戶籍登記，乃係認定該土地是否為自用住宅用地要件之一。經查本件系爭土地地上建物自九十年八月二十八日至九十年九月十二日止無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍之事實，此為訴願人所不爭。是訴願人於九十年九月六日登記購買二次取得之土地時，並未持有供自用之住宅用地，自無首揭土地稅法第三十五條重購退稅規定之適用，訴願主張要無可採。從而，原處分機關士林分處否准訴願人重購退稅之申請，揆諸首揭規定，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

中華民國九十年五月二十九日市長 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)