

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

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三月七日北市稽士林丙字第0九一六0四六六二00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二十六日登記取得本市文山區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌號碼：本市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○），復於九十一年一月七日訂約出售本市士林區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌號碼：本市士林區○○路○○段○○巷○○號○○樓），訴願人並於九十一年二月六日向原處分機關士林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，嗣經原處分機關士林分處以九十一年三月七日北市稽士林丙字第0九一六0四六六二00號函復訴願人略以：「主旨：台端出售本市士林區○○段○○小段○○地號土地，於二年內重購本市文山區○○段○○小段○○地號土地，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乙案，....說明.....二、依財政部八十八年九月七日台財稅第八八一四一四六五號函釋規定....查台端先購入文山區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○房屋），於九十年九月二十六日辦竣所有權登記時，其原有士林區○○段○○小段○○地號土地（建物：○○路○○段○○巷○○號○○樓）無人設立戶籍（設籍人係於九十年十二月二十五日遷入），不符合土地稅法有關自用住宅用地之要件，參照八十八年九月七日台財稅第八八一四一四六五號函釋規定，應無土地稅法第三十五條退還土地增值稅規定之適用。....」訴願人不服，於九十一年三月二十七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。」

財政部八十八年九月七日台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。」

九十年五月一日臺財稅第0九00四五八五八號函釋規定：「主旨：有關○○○君二次購買台北市北投區○○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台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、本件訴願理由略以：訴願人購買文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○房屋前，早已居住於原有之○○○路○○段○○巷○○號○○樓之房屋，且有其水、電費之收據可以證明確有居住之事實，請准依土地稅法第三十五條規定退還土地增值稅。

四、卷查訴願人於九十年九月二十六日登記取得本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○），復於九十一年一月七日訂約出售本市士林區○○段○○小段○○地號持分土地（地上建物門牌號碼：本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓），並於九十一年二月六日向原處分機關士林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，嗣經原處分機關士林分處查得系爭土地之地上建物（本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）於九十年十二月二十五日始有訴願人之配偶○○○遷入戶籍，亦即訴

願人於購買新購土地時，並無於系爭出售土地上之房屋由其本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記。是訴願人於九十年九月二十六日登記購買本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地時，訴願人持有之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之土地增值稅規定，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。

五、至訴願人主張有水電費收據可證明為自住使用，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、直系親屬辦竣戶籍登記，其消極要件則為無出租或供營業之用。故土地所有權人或其配偶、直系親屬有否於該地辦竣戶籍登記，乃係認定該土地是否為自用住宅用地要件之一。經查本件系爭土地上房屋自九十年十二月二十五日始有訴願人之配偶設立戶籍之事實，此有訴願人戶口名簿及戶籍資料影本附卷可稽。是訴願人於九十年九月二十六日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 曾忠己  
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 一 年 六 月 十 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）