

訴願人 ○○○

代理人 ○○○

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，不服原處分機關北投分處九十一年十月二十九日北市稽北投乙字第0九一九0二九四六00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

緣訴願人於九十一年五月二十一日登記購買取得本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：臺北市北投區○○路○○之○○號），嗣於九十一年七月十八日立約出售本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：臺北市○○路○○巷○○弄○○號○○樓），同年八月二十九日完成移轉登記。嗣於九十一年九月十三日向原處分機關北投分處申請退還已繳納之土地增值稅計新臺幣三五七、四四0元，經原處分機關北投分處以九十一年十月二十九日北市稽北投乙字第0九一九0二九四六00號函復訴願人，以訴願人於九十一年五月二十一日登記購買本市北投區○○段○○小段○○地號土地時，原有本市北投區○○段○○小段○○地號土地無人設籍為由否准所請。訴願人不服，於九十一年十一月二十七日向本府提起訴願，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：本案重購土地自完成登記後即符合自用住宅用地規定，出售地立契日前設立戶籍，無出租及營業情形，亦符合財政部六十六年八月三十日臺財稅第三五七七三號函釋之規定。原處分機關以新購地完成登記時，無人設籍在出售地內為理由，否准本退稅申請案，實為對解釋函令之誤解。訴願人出售之土地非二次取得之土地，在新購土地時即已持有，應非財政部八十八年九月七日臺財稅第八八一四一四六五號函釋之案件。原處分機關以未設立戶籍即認定為未持有供自用住宅使用之土地，與財政部六十六年八月三十日臺財稅第三五七七三號函釋自我矛盾，嚴重影響訴願人權益。

四、卷查訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：本市北投區○○路○○巷○○弄○○號○○樓），此為第一次取得之土地；復於

九十一年五月二十一日登記購買取得本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：本市北投區○○路○○之○○號），此為第二次取得之土地；訴願人嗣於九十一年七月十八日訂約出售系爭第一次取得之土地，並於同年八月二十九日完成所有權移轉登記。

五、次查訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物：本市北投區○○路○○巷○○弄○○號○○樓），於九十一年七月一日始有訴願人之配偶○○○設籍於其地上房屋，復於九十一年九月十三日遷出，此有戶籍資料連線查詢電腦列印畫面附卷可稽。是訴願人於九十一年五月二十一日登記購買本市北投區○○段○○小段○○地號土地時，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，無違財政部六十六年函釋之意旨，且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。經查本件系爭第一次取得之土地，其地上建物自九十一年七月一日訴願人之配偶遷入戶籍之前，並無訴願人或其配偶、直系親屬設立戶籍之事實。是訴願人於九十一年五月二十一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；又財政部六十六年八月三十日臺財稅第三五七七三號函釋係就出售房地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之釋疑，與本件涉及土地稅法第三十五條重購退稅規定之適用尚屬有間，訴願主張顯有誤解，自難採據。從而，原處分機關北投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 陳 敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 一 月 三 十 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)