

臺北市政府 92.09.10. 府訴字第0九二一六六一八三00號訴願決定書

訴 願 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，不服原處分機關九十二年五月二日北市稽法甲字第0九一六0九0八一00號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

事 實

緣訴願人於八十八年十二月二十九日出售所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地乙筆（地上建物門牌：臺北市士林區○○○路○○段○○號○○樓），復於八十九年九月十五日購買本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地三筆（地上建物門牌：臺北市中山區○○○路○○段○○號），並經原處分機關○○處依土地稅法第三十五條規定退還已納土地增值稅新臺幣（以下同）二、一二六、三五三元在案。嗣經原處分機關○○處查得該重購之土地地上建物已拆除改建，並領有本府○○局核發之九十建字第 xxx 號建造執照，起造人為「○○股份有限公司」，應無土地稅法第三十五條之適用，乃通知士林分處依土地稅法第三十七條規定，追繳原退還訴願人之土地增值稅，嗣○○分處以九十年十一月十六日北市稽士林丙字第九0六二五七七八00號函知訴願人追繳原退還之土地增值稅款。嗣訴願人向本府○○局申請變更系爭建造執照之起造人為○○股份有限公司及訴願人，並經本府○○局於九十一年一月十四日核准變更，訴願人據此向原處分機關○○處申請撤銷追繳，案經原處分機關○○處以九十一年二月四日北市稽士林丙字第0九一六0二八五000號函復訴願人仍應依土地稅法第三十七條規定返還原退還土地增值稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十二年五月二日北市稽法甲字第0九一六0九0八一00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十二年五月九日送達，訴願人猶表不服，於九十二年六月二日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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。」第三十七條規定：「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款.....」

財政部八十四年四月二十日臺財稅第八四一六一八五一三號函釋：「.....陳於重購自用住宅用地後，將該地上建物拆除改建，可否依土地稅法第三十五條規定退還已納土地增值稅一案，准照貴廳所擬意見辦理。惟其改建房屋起造人名義如非屬所有權人或其配偶、直系親屬者，應無上揭重購退稅規定之適用。」

二、本件訴願理由略以：

訴願人出售自用住宅復於二年內重購自用住宅經原處分機關○○處退稅在案，該新購之自用住宅因太過老舊，委託○○股份有限公司代為興建，興建完成後其用途亦為訴願人之自用住宅，故不因此構成原核退稅應再行追繳之要件。訴願人自購屋迄今並無任何買賣行為，而委託興建事宜，於委託興建合約書簽訂後之一切手續由受託人依合約書之約定行使，訴願人於申請退稅前後，均為善意且合法，原處分機關追繳已退之土地增值稅並無法源依據。因本委建案受委建人○○股份有限公司擁有該建築工地之一小部分，致作業疏失將起造人全部登記為○○股份有限公司，此作業疏失不應歸責於訴願人，且因經濟不景氣，本建物迄今未動工興建。

三、卷查訴願人於八十八年十二月二十九日出售所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地乙筆（地上建物門牌：臺北市士林區○○○路○○段○○號○○樓），復於八十九年九月十五日購買本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地三筆（地上建物門牌：臺北市中山區○○○路○○段○○號），案經原處分機關○○處依土地稅法第三十五條規定核准退還訴願人原繳納之土地增值稅二、一二六、三五三元在案。惟嗣後經○○分處查得該重購土地之地上建物已拆除改建，並領有本府○○局核發之九十建字第xxx號建造執照，起造人為「○○股份有限公司」；又雖於九十一年一月十四日經核准變更系爭建造執照起造人為訴願人及○○股份有限公司，然原處分機關審認訴願人係經追繳土地增值稅後始申請變更，與首揭財政部函釋意旨不合，乃仍依土地稅法第三十七條規定追繳原退還訴願人之土地增值稅，尚非無據。

四、惟查揆諸首揭財政部函釋意旨，僅規定重購自用住宅用地後，將該地上建物拆除改建，其改建房屋起造人名義若為所有權人或其配偶、直系親屬，即有土地稅法第三十五條重購退稅規定之適用。則地上建物拆除改建之原起造人名義若原非所有權人或其配偶、直系親屬，於嗣後始變更名義為所有權人，是否有上開函釋之適用，即有疑義。另依首揭土地稅法第三十五條規定，重購退稅之適用，均以申請人須為土地所有權人為其要件，

經查本案系爭土地之所有權人仍為訴願人，訴願人並未移轉該系爭土地，且訴願人已為系爭土地地上建物建造執照之起造人，此有系爭土地土地登記謄本影本及本府○○局九〇建字第 xxx 號建造執照影本附卷可稽。是以，本件原處分機關僅以訴願人並非建造執照第一次核發時之起造人遽予認定應依土地稅法第三十七條規定追繳訴願人已退還之土地增值稅，似嫌率斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關詳研並函請中央主管機關財政部釋示後，於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公假）

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 九 月 十 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

執行秘書 王曼萍 代行