

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○○處九十二年五月二十九日北市稽大安丙字第0九二六0八四三一00號函所為之處分，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六十日內另為處分。

事 實

緣訴願人於九十一年十二月十七日立約購買本市大安區○○段○○小段○○、○○—○○、○○地號等三筆持分土地（地上建物門牌：本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○），於九十二年一月十日完成所有權移轉登記；另於九十一年十二月二十日由其配偶○○○贈與移轉本市大安區○○段○○小段○○、○○—○○地號等二筆持分土地（地上建物門牌：本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓），並於九十一年十二月三十日完成所有權移轉登記，取得上開受贈土地。嗣訴願人於九十二年四月十七日訂約出售系爭受贈土地，並於同年五月二十六日向原處分機關○○處申請依土地稅法第三十五條規定退還已繳納土地增值稅，經該分處以九十二年五月二十九日北市稽大安丙字第0九二六0八四三一00號函復否准所請。訴願人不服，於九十二年六月二十七日經由原處分機關向本府提起訴願，七月二十五日補正訴願程式，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。」第三十四條第一項規定：「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之。……」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或……，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。……」

九十一年八月三十日臺財稅字第0九一0四五四0五二號函釋：「土地所有權人先購後售自用住宅用地，申請依土地稅法第三十五條第二項規定退還原已繳納之土地增值稅，如經查明其於重購自用住宅用地完成移轉登記之日，已持有供自用住宅使用之土地，應有該條文退還已繳納土地增值稅規定之適用。」

三、本件訴願理由略謂：

訴願人於九十一年十二月十七日購買本市大安區○○段○○小段○○地號等三筆土地，確係經由買賣取得且為自用住宅用地使用；另訴願人於九十一年十二月三十日由配偶贈與取得本市大安區○○段○○小段○○地號等二筆土地，並於九十二年四月十七日立約出售，是用買賣搬出且申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，符合土地稅法第九條規定，表示至出售時戶籍皆設籍於此。本件訴願人買大安區○○段及賣大安區○○段等土地時皆為自用是事實，則為何重購自用住宅之土地增值稅無法退稅。

四、卷查訴願人於九十一年十二月十七日立約購買本市大安區○○段○○小段○○、○○—○○、○○地號等三筆持分土地（地上建物門牌：本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○），於九十二年一月十日完成所有權移轉登記；另於九十一年十二月二十日由其配偶○○○贈與移轉本市大安區○○段○○小段○○、○○—○○地號等二筆持分土地（地上建物門牌：本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓），於九十一年十二月三十日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於九十二年四月十七日訂約出售系爭受贈土地，並於同年五月二十六日向原處分機關○○處申請依土地稅法第三十五條規定退還已繳納土地增值稅，經該分處以九十二年五月二十九日北市稽大安丙字第0九二六0八四三一00號函復否准所請在案，此有前開五筆持分土地之土地所有權狀、土地

買賣所有權移轉契約書、土增稅（土地現值）申報書、原處分機關大安分處適用自用住宅用地稅率課徵土地增稅處理意見表、重購土地退還土地增稅處理意見表等相關資料影本附卷可稽；又訴願人主張買賣系爭土地均供自用住宅用地使用乙節，亦經原處分機關查證屬實，是系爭土地確為自用住宅用地之事實至臻明確。

五、次查本件原處分機關係審認訴願人於九十一年十二月十七日立約購買本市大安區○○段○○小段○○、○○－○○、○○地號等三筆持分土地，並未持有自用住宅用地，其雖於九十一年十二月三十日由配偶○○○贈與完成登記取得本市大安區○○段○○小段○○、○○－○○地號等二筆持分土地，嗣於九十二年四月十七日訂約出售；然依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；是原處分機關○○處依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意旨否准訴願人重購退稅之申請，尚非無據。

六、惟按前揭財政部九十一年八月三十日臺財稅字第〇九一〇四五四〇五二號函釋規定，土地所有權人先購後售自用住宅用地，如經查明其於重購自用住宅用地完成移轉登記之日，已持有供自用住宅使用之土地，應有土地稅法第三十五條第二項規定退還已繳納土地增稅規定之適用。經查本案訴願人於九十一年十二月十七日訂立買賣契約購買本市大安區○○段○○小段○○、○○－○○、○○地號等三筆持分土地時，雖未持有自用住宅土地，然其於九十二年一月十日完成上開土地所有權移轉登記時，確已持有本市大安區○○段○○小段○○、○○－○○地號等二筆持分土地（九十一年十二月三十日完成所有權移轉登記），依上開財政部函釋意旨，訴願人自得依土地稅法第三十五條第二項規定退還原已繳納之土地增稅。則本案原處分機關大安分處逕以訴願人立約購買時未持有自用住宅用地否准訴願人重購退稅之申請，即屬速斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

七、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 十二 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