

臺北市政府 93.05.26. 府訴字第0九三0九七二八一00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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，不服原處分機關中正分處九十三年一月十九日北市稽中正甲字第0九三五00一四000號及九十三年二月十日北市稽中正甲字第0九三六00八七八00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

緣訴願人於九十二年九月二十二日購買本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市中正區○○街○○號○○樓），並於同年十月九日辦竣移轉登記，復於九十二年十月二十日立約出售本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市中正區○○街○○號），同年十一月十九日辦竣移轉登記。訴願人於九十三年一月七日向原處分機關中正分處申請退還不足支付新購土地地價之土地增值稅額。該分處乃以九十三年一月十九日北市稽中正甲字第0九三六00一四000號函復訴願人略以：「主旨：台端重購本市○○段○○小段○○地號土地，於二年內出售本市○○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支付新購土地地價數額之土地增值稅乙案……說明……二、經核重購土地登記日（九十二年十月九日）時後出售之土地（本市○○街○○號）未辦竣戶籍登記（於九十二年十月十四日始遷入）未符首揭稅法規定，未便准予退還土地增值稅。……」訴願人不服，於九十三年二月二日再向原處分機關中正分處申請更正，該分處復以九十三年二月十日北市稽中正甲字第0九三六00八七八00號函復訴願人略以：「主旨：有關台端申請更正重購退還土地增值稅核定乙案，經查原核定並無錯誤，所請歉難辦理，……說明……二、依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『先購後售土地之退稅以購地時已持有自用住宅用地為前提』，經查台端於九十二年十月九日重購○○段○○小段○○地號，重購時戶籍未設立於後出售地○○段○○小段○○

○地號（房屋坐落：台北市中正區○○街○○號），後雖於九十二年十月十四日遷入該址，仍不符合上述規定。……」訴願人猶表不服，於九十三年三月八日向本府提起訴願，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；又本件訴願人提起訴願日期（九十三年三月八日）距原處分機關中正分處九十三年一月十九日北市稽中正甲字第0九三六00一四000號函發文日期已逾三十日，惟訴願人於九十三年二月二日曾向原處分機關中正分處申請更正，應認已有不服之意思表示，是並無訴願逾期問題，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及第二項規定：「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，另行購買未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地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。……」

三、本件訴願理由略謂：（一）訴願人與案外人○○○，兩人係叔姪關係，因共有本市○○段○○小段○○地號土地暨地上一樓房屋及共有本市○○段○○小段○○地號土地暨地上三樓房屋，因此兩人於產權未分割前，均共同合住於首揭兩處之房屋，合先說明。為使首揭持分共有之房屋各自擁有所有權全部及單獨使用，經雙方協議訴願人購買案外人○○○所有本市○○段○○小段○○地號持分土地暨其地上三樓持分房屋；案外人○○○購買訴願人所有本市○○段○○小段○○地號持分土地暨其地上一樓持分房屋，此有土地及房屋買賣契約書可稽。（二）按訴願人於九十二年十月二十日，出售本市○○段○○小段○○地號持分土地暨持分房屋時，經原處分機關中正分處查核認定訴願人出售之土地暨其房屋，除作營業使用部分之面積外，自九十二年十月二十日出售前一年內並無出租及營業，已符合自用住宅用地稅率核課增值稅在案。是以，訴願人於九十二年九月二十二日立約購買本市○○段○○小段○○地號持分土地暨持分房屋，而於九十二年十月九日取得所有權期間，訴願人於購地時，已持有供自用住宅用地。查「先購後售土地之退稅以購地時已持有自用住宅用地為前提」，因此並非土地所有權人重購土地時其戶籍應長期設立於持有供自用住宅用地始准其適用之。該售購期間，訴願人已持有自用住宅用地之事實狀態，自應符合重購退還土地增值稅之適用。

四、卷查訴願人於九十二年九月二十二日購買本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市中正區○○街○○號○○樓），並於同年十月九日辦竣移轉登記，復於九十二年十月二十日立約出售本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市中正區○○街○○號），同年十一月十九日辦竣移轉登記。按前揭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及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。本件訴願人於九十二年十月九日購買登記本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地時，其本人或其配偶、直系親屬並未於出售土地（即本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地）地上房屋（門牌：本市中正區○○街○○號）辦竣戶籍登記，上開出售土地即非屬前揭土地稅法第九條規定之「自用住宅用地」，是訴願人於購買前揭本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地時，並未持有供自用住宅使用之土地，此有原處分機關檢送之系爭土地之土地及建物登記謄本、戶政連線戶籍資料、土地增值稅自用住宅重購退稅申請書及土地買賣所有權移轉契約書影本等資料附卷可稽。又本件係屬土地稅法第三十五條第二項所規定先購後售之情形，是訴願人自應於重購登記自用住宅用地（九十二年十月九日）時，於本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地上設籍且無出租或供營業使用，始符合上述規定得申請重購退稅，訴願人既於同年十月十四日始將戶籍遷入，自難謂於重購土地時即已持有自用住宅用地，是訴願人主張於購買及出售期間已持有自用住宅用地應符合重購退稅之規定，顯係誤解法令。從而，原處分機關中正分處所為否准訴願人重購退稅申請之處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、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 三 年 五 月 二 十 六 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）