

臺北市政府 93.06.30. 府訴字第0九三一四0八0一00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，不服原處分機關九十三年四月一日北市稽法乙字第0九三六0三九六四00號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十年五月十日登記購買臺北縣淡水鎮小八里○○段○○坑○○小段○○之○○地號土地（地上建物門牌為臺北縣淡水鎮坪頂里○○厝○○號），復於九十年七月十六日登記出售本市北投區○○段○○小段○○及○○之○○地號持分土地（地上建物門牌為本市北投區○○路○○巷○○號○○樓），經原處分機關北投分處准予依土地稅法第三十五條規定退還已納之土地增值稅計新臺幣（以下同）四二九、二五九元。嗣訴願人於上開重購土地完成移轉登記之日起五年內（九十二年十一月七日）再行出售該土地，北投分處乃依土地稅法第三十七條規定，以九十二年十二月三十日北市稽北投甲字第0九二九0三七四四00號函向訴願人追繳原退還之土地增值稅款。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十三年四月一日北市稽法乙字第0九三六0三九六四00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十三年四月十五日送達。訴願人仍表不服，於九十三年四月二十八日向本府提起訴願，五月五日補正訴願程序，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及第二項規定：「土地所有權人於出售土地.....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.....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；重購之土地，改作其他用途者亦同。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人因於九十年五月十日購買臺北縣淡水鎮小八里○○段○○坑○○小段○○之○○地號土地，自完成移轉登記之日起未滿五年（九十二年十一月七日）再行移轉，但另行重購本市北投區○○段○○小段○○地號自用住宅用地，自始至終訴願人僅有一筆自用住宅用地。
- (二) 訴願人九十年間購置位於淡水之系爭土地時，其上房屋年久失修，訴願人投入整修金額所費不貲，惟該屋地處偏僻且交通不便，致嚴重影響訴願人子女上學之便利，訴願人不得不在損失四百萬元下忍痛售出該屋，懇請從寬考量訴願人之處境，准予適用土地稅法第三十五條規定，並撤銷重購退稅補稅案。

三、卷查訴願人於九十年五月十日登記購買臺北縣淡水鎮小八里○○段○○坑○○小段○○之○○地號土地（地上建物門牌為臺北縣淡水鎮坪頂里○○厝○○號），復於九十年七月十六日登記出售本市北投區○○段○○小段○○及○○之○○地號持分土地（地上建物門牌為本市北投區○○路○○巷○○號○○樓），並經原處分機關北投分處准予依土地稅法第三十五條規定退還已納之土地增值稅計四二九、二五九元在案，此有原處分機關北投分處重購土地退還土地增值稅案件管制卡（正面）影本及臺北縣地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統列印資料等附卷可稽。嗣訴願人於九十二年十一月七日登記出售上開重購土地，經臺北縣政府稅捐稽徵處淡水分處以九十二年十月二十二日北稅淡二字第0九二00二二三四九號函通知原處分機關北投分處，案經該分處審認訴願人自該重購土地完成移轉登記之日（九十年五月十日）起五年內（九十二年十一月七日）再行出售該土地，乃依土地稅法第三十七條規定，以九十二年十二月三十日北市稽北投甲字第0九二九0三七四四00號函向訴願人追繳原退還之土地增值稅款，洵屬

有據。

四、至訴願人主張自始至終只有一筆自用住宅用地，並以其已在損失四百萬元下忍痛出售位於淡水之房屋土地為由，請求從寬准予適用土地稅法第三十五條規定等節。按依前揭土地稅法第三十五條第二項規定，土地所有權人於先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起二年內，再行出售原有自用住宅用地，準用同條第一項第一款（先售後購自用住宅用地）規定，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；惟依同法第三十七條規定，如重購之土地，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。是本件土地所有權人除應具備於「二年內」先購後售（或先售後購）自用住宅用地之積極要件外，仍須符合「未於五年內」再行移轉重購土地之消極要件，始得適用土地稅法第三十五條有關重購退稅之規定。查依卷附原處分機關北投分處重購土地退還土地增值稅案件管制卡（正面）影本及戶籍資料連線查詢電腦列表資料所載，訴願人買賣系爭土地均係作為自用住宅用地使用，其於九十年五月十日登記購買系爭臺北縣淡水鎮土地，並於九十年七月十六日登記出售本市北投區○○段○○小段○○及○○之○○地號持分土地，嗣復於九十二年十一月七日登記出售上開重購土地，已不合於「未於五年內」再行移轉重購土地之要件，原處分機關北投分處自得依前揭土地稅法第三十七條規定，向訴願人追繳原退還之土地增值稅款，已如前述。另查訴願人於九十三年一月六日向原處分機關北投分處申請更正，主張其於九十年六月二十六日立約（九十年七月十六日登記）出售上開本市北投區○○段土地，又於九十二年九月二十五日立約購買本市北投區○○段○○小段○○地號持分土地，應符合重購退稅之規定；惟依前揭土地稅法第三十五條第一項規定，訴願人並未於二年內先售後購自用住宅用地，核與得申請重購退稅之要件不符。從而，本案原處分機關北投分處向訴願人追繳原退還之土地增值稅款之處分，復查決定遞予維持，揆諸首揭規定，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 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 六 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）