

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，不服原處分機關中正分處九十三年三月三十日北市稽中正甲字第0九三六0二二六三00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

- 一、緣訴願人於九十二年十一月一日向案外人○○○○購買本市中正區○○段○○小段○○、○○之○○地號二筆土地（地上房屋門牌號碼：本市中正區○○路○○段○○號），雙方於同年月十七日向原處分機關中正分處申報系爭土地之土地增值稅，經該分處查得系爭土地之地上房屋供「○○通訊社」作為營業使用，乃核定按一般用地稅率課徵土地增值稅，金額分別為新臺幣（以下同）一、七六九、七三三元及五五六、二0三元，經於九十三年一月八日完納土地增值稅後，系爭二筆土地於九十三年一月十二日完成移轉登記。
- 二、訴願人於九十三年三月十日依土地稅法第三十五條規定向原處分機關中正分處申請就已納土地增值稅額內退還溢繳之數額，經該分處以九十三年三月十一日北市稽中正甲字第0九三六0二二六三一0號函請訴願人於文到五日內補正出售土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本、新購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本、出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本（如無法提示時，改立具切結書）、出售土地之地上建物證明文件影本及出售土地係按一般用地稅率課徵，檢附在該地辦竣戶籍登記之戶口名簿影本及土地所有權人無（有）租賃情形申明書等資料。訴願人逾期未補正，原處分機關乃以訴願人並無出售自用住宅用地繳納土地增值稅為由，以九十三年三月三十日北市稽中正甲字第0九三六0二二六三00號函否准所請。訴願人不服，於九十三年四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，均視為原處分機關之處分，合先敘明。
- 二、按土地稅法第五條第一項第一款規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人。」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。」
- 三、本件訴願理由略以：訴願人向案外人○○○○購買系爭土地，經雙方約定土地增值稅由訴願人繳納，訴願人經向原處分機關中正分處申報按自用住宅用地移轉課徵土地增值稅，該分處以訴願人買受前一年有營業云云，而改按一般用地稅率課徵土地增值稅，並分別發單課徵。訴願人當時急於取得所有權狀，乃四處告貸，依限先行繳納，俟取得所有權後，檢具相關文件向原處分機關中正分處申請返還溢繳之土地增值稅，竟遭否准，其認事用法顯有違誤，應予撤銷，以維權益。
- 四、卷查訴願人係依土地稅法第三十五條規定，向原處分機關中正分處申請退稅。按上述條文之規定，係就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，或先購買土地後，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，方有其適用。本件訴願人雖購買系爭二筆土地，然遍查全卷並無二年內出售自用住宅用地繳納土地增值稅之紀錄，且訴願人亦未提供上述之資料以供審酌，是其申請並不符合土地稅法第三十五條之規定，洵堪認定。次查系爭二筆土地上房屋供「○○通訊社」作為營業使用之事實，有營業稅稅籍資料查詢畫面及原處分機關中正分處適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表等資料影本附

卷可稽，是以系爭二筆土地自不符合首揭土地稅法第九條規定自用住宅用地之要件，原處分機關中正分處依法核定案外人（原土地所有權人）○○○○應按一般用地稅率課徵系爭土地之土地增值稅，亦屬有據。至訴願人主張系爭土地之土地增值稅係其與案外人○○○○約定由其繳納，其係申報自用住宅用地移轉，原處分機關中正分處以系爭土地買受前一年有營業而按一般用地稅率課徵土地增值稅云云。按首揭土地稅法第五條第一項第一款規定，系爭二筆土地增值稅之納稅義務人為該等土地原所有權人，縱如訴願人所稱係由雙方約定由其繳納，亦屬雙方私權之買賣契約上自行約定事項，尚不得因此變更公法上之課稅主體，且訴願人並無二年內出售自用住宅用地繳納土地增值稅之紀錄及系爭二筆土地上房屋供「○○通訊社」作為營業使用之事實，已如上述，訴願人並未具體指摘原處分有如何之違法或不當，僅泛稱原處分認事用法有違誤，顯非足採。從而，原處分機關中正分處否准訴願人就已納土地增值稅額內退還溢繳之數額之申請，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 七 月 二 十 七 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）

