

臺北市政府 94.03.17. 府訴字第 0 九三二五四六九七 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關大安分處 93 年 9 月 21 日北市稽大安丙字第 09361473700 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

緣訴願人於 92 年 1 月 6 日因買賣登記取得本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市松山區○○路○○段○○巷○○弄○○之○○號○○樓），並於 93 年 1 月 12 日登記移轉原所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市大安區○○路○○段○○號○○樓）。嗣訴願人於 93 年 9 月 20 日向原處分機關大安分處申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅內，退還不足支付新購土地地價之數額，經該分處以系爭出售地（本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地）之地上房屋於訴願人 92 年 1 月 6 日購買系爭本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地時，並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條重購退稅規定，乃以 93 年 9 月 21 日北市稽大安丙字第 0936147370 0 號函否准所請。訴願人不服，於 93 年 10 月 26 日向本府提起訴願，93 年 11 月 12 日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

- 一、本件提起訴願日期（93 年 10 月 26 日）距處分書發文日期（93 年 9 月 21 日）已逾 30 日，惟原處分機關未查告處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題；又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 9 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 34 條第 1 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 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 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 35 條第 1 項第 1 款、第 2 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，2 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之土地增值稅額內，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 3 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 2 年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。」

財政部 77 年 12 月 1 日臺財稅第 770666023 號函釋：「……說明：一、……土地在出售前係按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，得認為已有自用住宅用地之事證，其於 2 年內另行購買自用住宅用地，得依同法第 35 條第 1 項第 1 款規定申請退還已納之土地增值稅。惟『按自用住宅用地稅率課徵地價稅』並非唯一認定要件，如出售前未按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經稽徵機關查符合同法第 34 條第 1 項（面積要件）及第 2 項（出售前 1 年內未曾供營業使用或出租要件）且合於同法第 9 條規定者，應准依同法第 35 條第 1 項第 1 款規定，退還其已納之土地增值稅。」88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋：「……說明……」

二、按土地稅法第 35 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 1 項第 1 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 2 項有關先購後售，既準用第 1 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 2 次取得土地後再出售第 2 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 35 條重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅規定之適用

。……」

91年10月3日臺財稅字第0910452232號函釋：「土地稅法第35條重購退稅之規定，在避免因課徵土地增值稅，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，其適用自應以有『重購自用住宅用地』之事實為前提，準此，新購自用住宅用地時，若擁有之土地非屬自用住宅用地，難謂其為『重購自用住宅用地』，至於原有土地出售時是否按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，與重購自用住宅用地之申請退稅尚無必然關係。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓（系爭房地）及同號○○樓，以及同地段○○號○○樓乃母親○○○○所有，其中298號7樓及300號7樓係打通，自69年起即供訴願人全家及父母親住家使用，請參閱原處分機關房屋稅單並依實質審查，以維訴願人權益。
- (二) 訴願人於92年1月6日購買本市松山區○○路○○段○○巷○○弄○○之○○號○○樓房地，92年7月18日將戶籍遷入上址。又為出售本市大安區○○○路○○段○○號○○樓，於92年12月30日再將戶籍遷回系爭房地，並辦理自用住宅用地稅率核課土地增值稅，經原處分機關核准在案。依財政部79年11月10日臺財稅第790710657號函及89年9月25日臺財稅第0890456335號函均有規定先行購買新自用住宅用地，而將戶籍遷入者於出售原地時仍可退稅。

四、按重購土地而得適用土地稅法第35條規定申請退還已繳納之土地增值稅者，除須符合同法第34條第1項及第2項所規定之面積要件及出售前1年內未曾供營業使用或出租要件外，尚須合於同法第9條有關自用住宅用地須有土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記之規定，業經財政部77年12月1日臺財稅第770666023號函釋在案。次按首揭財政部88年9月7日臺財稅第001941465號函釋，土地稅法第35條第2項有關先購後售之規定，既準用同條第1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。是本件原處分機關應否退還訴願人已繳納之土地增值稅，應以訴願人於新購土地時，是否已持有依土地稅法第9條規定所稱「自用住宅用地」，即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為認定準據。

五、卷查訴願人於 92 年 1 月 6 日新購本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地時，原持有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市大安區○○○路○○段○○號○○樓）並無訴願人本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，遲至 92 年 9 月 22 日及同年 12 月 30 日始分別由訴願人之父親○○○及訴願人將戶籍遷入辦竣戶籍登記，此有原處分機關大安分處適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅處理意見表、重購土地退還土地增值稅處理意見表、系爭房屋戶政連線除戶資料查詢及訴願人戶籍資料等附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。至訴願人引用財政部 79 年 11 月 10 日臺財稅第 790710657 號等函釋主張先行購買自用住宅用地，而將戶籍遷入者，於出售原地時仍可退稅乙節，經查首揭財政部 91 年 10 月 3 日臺財稅字第 0910452232 號函釋，土地稅法第 35 條重購退稅之規定，旨在避免因課徵土地增值稅，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，其適用自應以有「重購自用住宅用地」之事實為前提，準此，新購自用住宅用地時，若擁有之土地非屬自用住宅用地，即難謂其為「重購自用住宅用地」。是本案訴願人於新購土地時，其原持有之系爭土地並不符合土地稅法第 9 條規定有關「自用住宅用地」之要件，自不得依同法第 35 條規定申請重購退稅。又訴願人列舉之財政部函釋，係指明出售原所有自用住宅用地時，戶籍不在原址者，仍有土地稅法第 35 條第 2 項之適用，並未排除新購自用住宅用地時，原有之土地應為自用住宅用地之規定，是訴願主張顯係誤解，不足採據。另訴願主張原所有系爭房屋與其母親所有房屋相鄰並打通使用乙節，經查訴願人於向原處分機關大安分處申請依土地稅法第 35 條退還土地增值稅時，並未為是項主張，訴願理由中亦未提供具體事證以實其說，是難對其為有利之認定。從而，原處分機關大安分處否准訴願人之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

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  
委員 陳石獅  
委員 湯德宗  
委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 3 月 17 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)