

臺北市政府 94.10.07. 府訴字第 0 九四一九九九一一 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關中正分處 94 年 5 月 31 日北市稽中正甲字第 0 9460119400 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 7 月 28 日及 93 年 4 月 7 日因買賣登記取得本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，持分各為 1/2（地上房屋門牌為本市中正區○○街○○號），嗣後復於 93 年 3 月 4 日及 94 年 1 月 12 日因買賣登記移轉本市中正區○○段○○小段○○地號土地，持分各為 541/100000（地上房屋門牌分別為本市中正區○○路○○段○○號○○樓、○○樓，改建前地上房屋門牌為本市○○路○○段○○巷○○號）。經訴願人於 94 年 2 月 15 日向原處分機關中正分處申請依土地稅法第 35 條規定就前開出售土地所繳納之土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。案經該分處以訴願人於 92 年 7 月 28 日、93 年 4 月 7 日辦理重購自用住宅用地完成移轉登記時，系爭出售土地之地上房屋均未有訴願人或其配偶、直系血親辦竣戶籍登記，不符自用住宅用地之規定，即與土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定不合，乃以 94 年 5 月 31 日北市稽中正甲字第 09460119400 號函核定否准所請。訴願人不服，於 94 年 6 月 23 日向本府提起訴願，8 月 10 日補充訴願理由，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之行政處分，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 35 條第 1 項第 1 款、第 2 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.....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或.....

，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、自用住宅用地出售或.....後，另行購買未超過 3 公畝之都市土地或未超過 7 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 2 年內，始行出售土地或.....，準用之。」

財政部 72 年 8 月 17 日臺財稅第 35797 號函釋：「.....查土地所有權人在出售符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定之自用住宅用地前，因必須遷居而遷出戶籍，致在訂定買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地者，原不得繼續認為供自用住宅使用；惟為顧及納稅義務人之實際困難，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿 1 年者，仍准依自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

82 年 11 月 18 日臺財稅第 820818644 號函釋：「土地所有權人出售自用住宅用地，如其確係為配合地上房屋拆除改建之實際需要，而於核准拆除日前 1 年內遷出戶籍且符合其他法定要件者，其土地增值稅可比照本部 72 臺財稅第 35797 號函規定，依自用住宅用地稅率課徵。」

88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋：「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；.....。」

91 年 8 月 30 日臺財稅字第 0910454052 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 35 條第 2 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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 系爭出售土地上房屋改建前後均經訴願人設籍，不知為何不符自用住宅用地之規定。
- (二) 系爭出售土地因為市府捷運工程局有重大工程要施工，訴願人遂於 79 年 8 月 22 日將戶籍遷出，然市府捷運工程局何時拆除系爭出售土地之地上房屋是其自身的問題，該系爭出售土地不能因此認定為非自用住宅用地。

四、卷查訴願人於 92 年 7 月 28 日及 93 年 4 月 7 日因買賣登記取得本市中正區○○段○○小段

○○地號持分土地，持分各為 1/2（地上房屋門牌為本市中正區○○街○○號），嗣後復於 93 年 3 月 4 日及 94 年 1 月 12 日因買賣登記移轉本市中正區○○段○○小段○○地

號土地，持分各為 541/100000（地上房屋門牌分別為本市中正區○○○路○○段○○號○○樓、○○樓）。經訴願人於 94 年 2 月 15 日向原處分機關中正分處申請依土地稅法第 35 條規定就前開出售土地所繳納之土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。案經該分處以訴願人於 92 年 7 月 28 日、93 年 4 月 7 日辦理重購自用住宅用地完成

移轉登記時，系爭出售土地之地上房屋均未有訴願人或其配偶、直系血親辦竣戶籍登記，非屬自用住宅用地，即與土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定不合，此有相關地政一土地所有權資料、土地、建築改良物買賣所有權移轉契約書及戶政連線戶籍資料等影本附卷可稽。是原處分機關中正分處否准訴願人之申請，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭出售土地上房屋改建前後均有其設籍之情形云云。經查，原處分機關中正分處就改建前本市○○路○○段○○巷○○號房屋之確切拆除日期曾以 94 年 7 月 13 日北市稽中正甲字第 09490342300 號函詢本府捷運工程局，經該局以 94 年 7 月 15 日北市捷權字第 09431977200 號函復略以，該房屋係於 80 年 8 月 27 日辦理拆除，有該函影本附卷可稽。而訴願人係於 79 年 8 月 22 日即自該處遷出戶籍，復有戶籍謄本及戶口名簿等影本附卷可按。據此，訴願人自 79 年 8 月 22 日遷出戶籍至 80 年 8 月 27 日拆除日已逾 1 年以

上，依首揭財政部 72 年 8 月 17 日臺財稅第 35797 號及 82 年 11 月 18 日臺財稅第 820818644 號

函釋意旨，系爭出售土地於房屋拆除改建中已不符自用住宅用地之要件。次查，房屋拆除改建後係於 92 年 12 月 3 日始經本府工務局核發使用執照，亦有 92 使字第 0387 號使用執

照存根影本附卷可稽。職是，訴願人辦理第 1 次重購自用住宅用地完成移轉登記時（即 92 年 7 月 28 日），系爭出售土地不符自用住宅用地之要件甚明。末查，訴願人自 93 年 12

月 29 日至 94 年 1 月 17 日雖曾於系爭出售土地上房屋（即本市○○○路○○段○○號○○樓）設有戶籍，惟其辦理第 2 次重購自用住宅用地完成移轉登記時（即 93 年 4 月 7 日），其本人或其配偶、直系血親並未於系爭出售土地上房屋辦竣戶籍登記，依首揭財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號及 91 年 8 月 30 日臺財稅字第 0910454052 號函釋意

旨，是時系爭出售土地亦與自用住宅用地之要件不合。是訴願人上開主張，顯係對法令

之誤解，核無足採。從而，原處分機關中正分處否准訴願人重購退稅之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，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 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 10 月 7 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)