臺北市政府 95.01.18.　府訴字第０九四二六八一八四００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，不服原處分機關北投分處 94 年 10 月 7 日北市稽北投甲字第 09461335100 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 11 月 22 日立約出售本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌為本市北投區○○街○○巷○○弄○○號○○樓），復於 94 年 7 月 13 日立約購買本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌為本市北投區○○路○○號○○樓），並分別於 92 年 12 月 11 日及 94 年 7 月 22 日辦理移轉登記完竣。嗣訴願人以上開重購事由，於 94 年

9 月 28 日向原處分機關北投分處申請依土地稅法第 35 條規定就其先行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，經原處分機關北投分處審認新購土地地價新臺幣（以下同） 2,536,560 元，未超過原出售土地地價 4,179,200 元扣除已納土地增值稅 195,235 元之數額即 3,983,965 元，乃以 94 年 10 月 7 日北市稽北投甲字第 09461335100 號函否准所請，訴

願人不服，於 94 年 10 月 19 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，均應視為原處分機關之行政處分，合先敘明。

二、按土地稅法第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。.....」第 30 條規定：「土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：一、申報人於訂定契約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。二、申報人逾訂定契約之日起 30 日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。.....」第 31 條規定：「土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除左列各項後之餘額，為漲價總數額：一、.....規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。.....土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之

總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之五為限。.....」第 32 條規定：「前條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。」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 3 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；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。」第 35 條規定：「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，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.....」第 36 條規定：「前條第 1 項所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準；該次移轉課徵契稅之土地，以該次移轉計徵契稅之地價為準。」

財政部 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.....」

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.....」

三、本件訴願理由略以：

訴願人於 92 年間出售中古屋實得賣屋款 500 萬元，又於 94 年間以 600 萬元購屋，並於 94

年 9 月申請房屋重購退稅，竟遭原處分機關拒絕。政府宣布 2 年內買賣房屋重購退稅是無條件的全額退稅，而今稅務機關設立許多關卡阻止退稅，違背政府宣示重購退稅的精神，實難令人信服。

四、卷查訴願人於 92 年 11 月 22 日立約出售本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌為本市北投區○○街○○巷○○弄○○號○○樓），該地地價 4,179,200 元，應繳納土地增值稅 195,235 元，復於 94 年 7 月 13 日立約購買本市北投區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌為本市北投區○○路○○號○○樓），該地地價 2,536,560

元，並分別於 92 年 12 月 11 日及 94 年 7 月 22 日辦理移轉登記完竣。嗣訴願人於 94 年 9 月 2

8 日向原處分機關北投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，原處分機關北投分處審認訴願人新購土地地價，未超過原出售土地地價扣除已納土地增值稅之餘額（4,179,200 元－195,235 元=3,983,965 元），與土地稅法第 35 條規定不合，此有相關土地增值稅繳款書影本 2 份及土地買賣所有權移轉契約書附卷可稽。是原處分機關北投分處否准訴願人之申請，自屬有據。

五、至於訴願人主張其 92 年間售屋實得 500 萬元，於 94 年間又以 600 萬元購屋，且政府宣布 2 年內買賣房屋重購退稅是無條件的全額退稅，而今稅務機關設立許多關卡阻止退稅，實難令人信服等節。經查，土地稅法第 35 條明文規定，因重購土地而申請退還土地增值稅者，以其新購土地之地價，超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額者為前提；復依前揭財政部相關函釋，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，係在避免因課徵土地增值稅，降低其重購土地之能力，因此，重購退稅既係退還已繳納之土地增值稅，自應以納稅義務人先後買賣土地之地價為計算基準，亦無重購退稅乃係無條件全額退稅之情事。另土地稅法第 36 條規定，同法第 35 條所稱原出售土地地價，係以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準；所稱新購土地地價，係以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。是以，本件原處分機關依卷附系爭 2 筆土地之買賣所有權契約書及土地增值稅繳款書所載地價計算，不予重購退稅，自屬適法。是訴願主張各節，顯係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關北投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　陳淑芳

委員　林世華

委員　陳石獅

委員　陳立夫

委員　陳媛英

中　華　民　國　95　年　1　月　18　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）