臺北市政府 95.03.24.　府訴字第 09577685700 號訴願決定書

訴　　願　　人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關松山分處 94 年 12 月 1 日北市稽松山甲字第 09461391100 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

一、緣訴願人於 92 年 4 月 22 日因拍賣新購取得本市松山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市松山區○○○路○○段○○○○號○○樓之○○，及同路段○○號○○樓之○○，房屋打通合併使用），並於 92 年 5 月 5 日領得臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書，92 年 5 月 15 日完成移轉登記；復於 94 年 1 月 31 日訂約出售原所有本市松山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市松山區○○○路○○段○○號○○樓，及同路段○○號至○○號地下○○樓停車位）。嗣訴願人於 94 年 4 月 21 日向原處分機關松山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，經該分處以訴願人經拍賣取得新購土地時，其本人或其配偶、直系親屬並未於系爭出售地（本市松山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地）之地上房屋辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條規定，乃以 94 年 6 月 1 日北市稽松山甲字第 09460706900 號函否准所請。訴願人不服，於 94 年 7 月 1 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 94 年 10 月 28 日府訴字第 09419964300 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。」

二、嗣原處分機關松山分處重核審認訴願人之申請符合土地稅法第 35 條規定，爰以 94 年 12 月 1 日北市稽松山甲字第 09461391100 號函准予退還土地增值稅計新臺幣（以下同） 252,608 元。訴願人仍不服，於 94 年 12 月 30 日第 2 次向本府提起訴願，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 30 條第 1 項第 5 款規定：「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：.....五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。」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。」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；.....」

三、本件訴願理由略以：

（一）訴願人原出售土地及重購土地之地上房屋，皆無供營業使用或出租行為，與土地稅法第 35 條重購退稅規定，並無不合。

（二）訴願人於 92 年 4 月 22 日經拍賣新購取得本市松山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地，拍定金額分別為 1,499,000 元及 2,360,000 元，共計 3,859,000 元，超過 94 年 1 月 31 日出售同地號土地價額 3,368,213 元，扣除已繳納土地增值稅 600,469 元，其數額尚不足支付新購土地地價，原處分機關僅准予退還土地增值稅 252,608 元，訴願人難以甘服，請求撤銷原處分，退還全部土地增值稅。

四、卷查本件前經本府以 94 年 10 月 28 日府訴字第 09419964300 號訴願決定：「原處分撤銷，

由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。」其理由略以：「.....五、惟查依首揭土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定及財政部 91 年 8 月 30 日臺財稅字第

0910454052 號函釋意旨，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，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；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，始行出售土地者，亦得準用之。又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。本案依卷附土地登記第二類謄本（部分）及戶政連線戶籍資料等影本，訴願人新購土地係於 92 年 5 月 15 日完成移轉登記，訴願人並於同日於系爭出售地（地上房屋門牌：本市松山區○○○路○○段○○號○○樓）完成戶籍登記，則本件訴願人於新購土地完成移轉登記時，既已於出售地辦竣戶籍登記，是否得認定已持有供自用住宅使用之土地，即有斟酌之餘地。另查據首揭民法第 759 條、強制執行法第 98 條第 1 項等規定，拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權。上開因法院拍賣而取得不動產所有權之情形，雖不以完成移轉登記為其生效要件，惟其『領得執行法院所發給權利移轉證書之日』究與實際完成移轉登記之日有別，是否即得認為係前揭土地稅法第 35 條第 1 項第 2 項規定之『完成移轉登記之日』，不無疑義？.....」嗣原處分機關松山分處重核審認訴願人之申請符合土地稅法第 35 條規定，准予退還土地增值稅 252,608 元。

五、卷查訴願人於 92 年 4 月 22 日因拍賣新購取得本市松山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市松山區○○路○○段○○號○○樓之○○，及同路段○○號○○樓之○○，房屋打通合併使用），並於 92 年 5 月 5 日領得臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書，92 年 5 月 15 日完成移轉登記；復於 94 年 1 月 31 日訂約出售原所有本

市松山區○○段○○小段○○、○○地號持分土地（地上房屋門牌：本市松山區○○○路○○段○○號○○樓，及同路段○○號至○○號地下○○樓停車位），訴願人並於同日辦竣戶籍登記。此有原處分機關松山分處重購土地退還土地增值稅處理意見表、臺灣臺北地方法院民事執行處 94 年 5 月 25 日北院錦 91 執庚字第 2279 號函檢送送達證書、戶政

連線戶籍資料、戶政連線除戶資料及訴願人戶口名簿等影本資料附卷可稽。是經原處分機關松山分處重核審認訴願人之申請符合土地稅法第 35 條規定，准予退還溢繳之土地增值稅。

六、復查依原處分機關 95 年 1 月 17 日北市稽法乙字第 09590041300 號函送訴願答辯書之答辯理由二所載：「.....依卷附臺灣臺北地方法院 92 年 4 月 29 日北院錦 91 執庚字第 2279 號

不動產權利移轉證書及 92 年臺北市公告土地現值表所載，系爭○○段○○小段○○之○○地號土地 92 年公告地價（應係公告現值）每平方公尺為 118,700 元，該地號宗地面積為 732 平方公尺，訴願人取得持分萬分之七十六，取得面積為 5.56 平方公尺（ 732×76 ／ 10000＝5.5632），拍定價總額為 1,499,000 元，是每平方公尺拍定單價為 260,461

（元）；另西松段 2 小段 17 地號土地 92 年公告現值為每平方公尺 323,358 元，該地號宗地面積為 1,607 平方公尺，訴願人取得持分萬分之七十六，取得面積為 12.21 平方公尺（1,607×76／10000＝ 12.2132），拍定價總額為 2,360,000 元，是每平方公尺拍定單價為 193,233.5 元，.....」是原處分機關松山分處以公告現值及拍定價額，核定系爭本市松山區○○段○○小段○○之○○、○○地號土地之移轉現值分別為每平方公尺 118,700 元、 193,233.5 元，並據以計算新購土地地價為 3,020,351 元，而准予退還土地增值稅 252,608 元，自屬有據。

七、至訴願人主張系爭拍賣新購之○○、○○地號持分土地，拍定金額分別為 1,499,000 元及 2,360,000 元，共計 3,859,000 元，而出售土地地價為 3,368,213 元，經扣除已繳納土地增值稅 600,469 元，尚不足支付新購土地地價云云。查依首揭土地稅法第 35 條第 1 項重購退稅規定所稱之新購土地地價，係以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準，此為同法第 36 條所明定；又土地所有權之移轉，其申報移轉現值之審核標準，經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準，但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準，同法第 30 條第 1 項第 5 款亦有明文。又依卷附原處分機關松山分處 92 年 5 月 5 日北市稽松山乙字第 09260410300 號函通知灣臺北地方法院民事執行處略以：「主旨：請代為扣繳○○○ 君應繳土地增值稅.....說明：一、○○○ 君所有本市松山區○○段○○小段○○及○○地號土地，經貴院 91 年度北院錦 91 執庚字第 2279 號分別按公告現值及拍定價計 3,020,351 元，.....」是以本件訴願人於 92 年 4 月 22 日因拍賣新購取得本市松山區○○段○○小段○○、○○地號土地，其中○○地號土地之拍定價額為 1,499,000 元，每平方公尺拍定單價為 260,461 元，業如前述，並未低於當期（92 年）公告現值為每平方公尺 118,700 元，是系爭土地於拍賣時之申報移轉現值應以拍定日當期之公告土地現值為準，並據以核算拍賣總價中應扣繳之土地增值稅。訴願人申請重購退稅，有關系爭新購土地之地價，亦應以上開申報移轉現值即 92 年公告現值為準。訴願人誤以系爭○○、○○地號土地，均應以拍定價額為其前次移轉現值，並據以推算新購土地地價及重購退稅之數額，顯屬誤解，尚難採據。從而，原處分機關松山分處重核後准予退還土地增值稅 252,608 元，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

八、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　95　年　3　月　24　日市長　馬英九　公假

副市長　葉金川　代行

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）