

臺北市政府 95.03.24. 府訴字第 09570014500 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，不服原處分機關北投分處 94 年 11 月 17 日北市稽北投甲字第 09461515900 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 93 年 8 月 23 日立約購買本市大安區○○段○○小段○○、○○之○○及○○地號等 3 筆持分土地（系爭○○地號持分土地地上房屋門牌為本市大安區○○路○○段○○號○○樓之○○），於 93 年 9 月 29 日辦理移轉登記完竣，復於同年 11 月 15 日訂約出售本市北

投區○○段○○小段○○之○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市北投區○○路○○之○○號○○樓）。嗣訴願人於 94 年 11 月 17 日向原處分機關北投分處申請依土地稅法第 35 條規定

退還已繳納之土地增值稅，惟經該分處查明訴願人於 93 年 9 月 29 日登記取得本市大安區○○段○○小段○○、○○之○○及○○地號等 3 筆持分土地時，系爭出售本市北投區○○段○○小段○○之○○地號土地上房屋本市北投區○○路○○之○○號○○樓並無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，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 11 月 17 日北市稽北投甲字第 09461515900 號函復否准所請，該

函於 94 年 11 月 23 日送達。訴願人不服，於 94 年 12 月 16 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 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、第 2 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；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。」「前項土地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。」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 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，經稽徵機關查明符合同法第 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.....」

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。」

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：

訴願人服務於外交部，於 78 年間購置本市北投區○○段○○小段○○之○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市北投區○○路○○之○○號○○樓），89 年間因自國外調回外交部本部，外交部乃核撥宿舍，訴願人依規定簽約並將戶籍遷入該宿舍。嗣訴願人於 93 年 11 月下旬奉派出任挪威代表處代表，乃依規定將戶籍遷出宿舍，並遷入前開本市北投區○○路之房屋，該房屋在訴願人持有之期間並無出租之商業行為。

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，除須符合本法第 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

，因土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定係以自用住宅用地為限，是若欲適用該款規定，尚須合於同法第 9 條有關自用住宅用地之規定，即須土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，此乃法條之當然解釋，並業經財政部 77 年 12 月 1 日臺財稅第 770666023 號函釋在案。次按依首揭財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 001941465 號函釋意旨，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，後售之土地係為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，後售之土地是否為土地稅法第 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。卷查訴願人於 93 年 9 月 29 日登記取得本市大安區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆持分土地時，原所有之本市北投區○○段○○小段○○地號持分土地上房屋本市北投區○○路○○之○○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，此有原處分機關北投分處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等資料附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。是以原處分機關北投分處否准訴願人重購退稅之申請，自屬有據。

五、至於訴願人主張其因外交部核撥宿舍，乃依規定將戶籍遷入該宿舍，於 93 年 11 月下旬始將戶籍遷回本市北投區○○段○○小段○○之○○地號持分土地之地上房屋，而該房屋在訴願人持有之期間並無出租之商業行為云云。經查，依首揭土地稅法及財政部函釋意旨規定，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，在先購後售之情形，仍應以土地所有權人於購買土地時，即持有供自用住宅使用之土地為適用範圍，已如前述。又本件訴願人於新購土地時，其原持有土地並無訴願人本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，並非自用住宅用地，難認有土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定之適用，是訴願主張不足採據。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 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)