

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 96 年 6 月 21 日北市稽北投甲字第 09630994300 號函及信義分處 96 年 6 月 28 日北市稽信義甲字第 09631760600 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 94 年 1 月 28 日出售所有本市北投區○○段○○小段○○、○○之○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市北投區○○路○○號○○樓之○○），及本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地（地上房屋門牌為本市信義區○○路○○號○○樓及○○號地下樓），且於 94 年 3 月 15 日完成 2 筆系爭土地移轉登記，並於 96 年 3 月 23 日新購本市中正區○○段○○小段○○地號土地（地上房屋門牌為本市中正區○○街○○號○○樓）。嗣訴願人於 96 年 5 月 24 日向原處分機關北投分處申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，經該分處以 96 年 6 月 7 日北市稽北投甲字第 09630813800 號函退還訴願人已納土地增值稅新臺幣（以下同）99,208 元在案。惟因訴願人新購土地距出售原有本市北投區○○段○○小段○○、○○之○○地號持分土地完成移轉登記日已逾 2 年，該分處乃以 96 年 6 月 21 日北市稽北投甲字第 09630994300 號函通知訴願人撤銷上開退稅處分，該函於 96 年 7 月 5 日送達；另訴願人於 96 年 5 月 25 日向原處分機關信義分處申請依土地稅法第 35 條規定就其已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，因訴願人新購土地距出售原有本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地完成移轉登記日已逾 2 年，該分處乃以 96 年 6 月 28 日北市稽信義甲字第 09631760600 號函復否准所請。訴願人不服上開 2 函，於 96 年 7 月 23 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所為之處分，合先敘明。

二、按土地稅法第 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；……」 「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……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 75 年 5 月 14 日台財稅字第 7539129 號函釋：「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 2 年內重購土地日期之認定，准照土地移轉現值如期申報者，以訂立買賣契約日為準，逾期申報者以申報日為準。」

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。」

82 年 6 月 30 日臺財稅第 820266005 號函釋：「主旨：土地所有權人購地建屋，於購買土地辦竣登記之日起 2 年內出售原自用住宅用地，如興建之房屋於出售之自用住宅用地完成移轉登記之日起 2 年內建造完成，並符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定者，應准適用同法第 35 條規定退還土地增值稅。……。」

88 年 10 月 28 日臺財稅第 881953651 號函釋：「主旨：○○○君於辦理土地重購退稅後，再次申請將另一出售土地併計，依土地稅法第 35 條

規定退還應納土地增值稅乙案。說明：二、查土地所有權人於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起，2年內重購土地仍作自用住宅用地者，得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，為土地稅法第35條第1項第1款所明定；同條第2項規定，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，始行出售土地者，準用之。是以，適用上揭重購退稅規定者，應以土地所有權人於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起，2年內重購自用住宅用地，或先購買土地後，自完成移轉登記之日起2年內，始行出售土地為要件；又依本部82/06/22台財稅第820241894號函釋規定：『土地所有權人於2年內分別出售與重購多處土地，該出售與重購之土地如經查明均符合自用住宅用地有關規定者，應准併計土地稅法第35條規定，核退其已納之土地增值稅。』……。」

三、本件訴願理由略以：

因預售屋之土地與建物移轉過戶時間多所不一，若以土地買賣契約日或申報土地增值稅收件日為準時，可能發生預售屋尚未建造完成，根本未予交屋，其與重購退稅應符合自用住宅用地之基本精神不符。是以，購買預售屋應以建造完成日期（即使用執照核發日96年1月17日）為購入之日期，來作為重購退稅之依據，俟新購預售屋建造完成時，始提出重購退稅之申請，財政部82年6月30日臺財稅字第820266005號函釋可供參酌。本案購買預售屋係屬購買爾後供自用之住宅用地，亦相似於同時購買土地與建物之性質，依土地稅法第35條第1項規定，本案出售與重購（出售日94年3月15日，重購日96年1月17日）均符合2年內並且作為自用住宅，訴願人認為具體個案應核實認定真實之重購日期不致辜負立法之良善美意。

四、卷查訴願人於94年1月28日出售所有本市北投區○○段○○小段○○、○○之○○地號持分土地（地上房屋門牌為本市北投區○○路○○號○○樓之○○），及本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地（地上房屋門牌為本市信義區○○路○○號○○樓及○○號地下樓），且於94年3月15日完成系爭土地移轉登記，並於96年3月23日新購本市中正區○○段○○小段○○地號土地（地上房屋門牌為本市中正區○○街○○號○○樓）。嗣訴願人分別於96年5月24日、5月25日向原處分機關北投分處、信義分處申請依土地稅法第35條規定就其已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額，雖經北投分處

退還訴願人已納土地增值稅 99,208 元在案。惟因訴願人新購土地距出售原有本市北投區○○段○○小段○○、○○之○○地號持分土地及本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地完成移轉登記日已逾 2 年，此有原處分機關北投分處及信義分處重購土地退還土地增值稅處理意見表、訴願人戶政連線除戶資料、戶籍資料、土地謄本、土地買賣所有權移轉契約書 3 份及房屋、土地及車位預定買賣契約書等資料附卷可稽。是原處分機關北投分處撤銷本市北投區○○段○○小段○○、○○之○○地號持分土地退稅處分，另信義分處否准訴願人本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地退稅之申請，自屬有據。

五、至於訴願人主張購買預售屋，應以建造完成日期（即使用執照核發日 96 年 1 月 17 日）為購入之日期，來作為重購退稅之依據，俟新購預售屋建造完成時，始提出重購退稅之申請乙節。經查土地所有權人於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起，2 年內重購土地仍作自用住宅用地者，得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，為土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款所明定。本件雖訴願人新購之房屋、土地及車位預定買賣契約書簽訂日期為 93 年 7 月 20 日，惟因訴願人未如期申報，無法以該訂立買賣契約日為準，而其係以 96 年 3 月 23 日簽訂之土地買賣所有權移轉契約書申報，自應以該申報之訂立買賣契約日即 96 年 3 月 23 日為計算 2 年之基準。再者，依首揭財政部 82 年 6 月 30 日臺財稅字第 820266005 號函釋，係指土地所有權人購地建屋，符合購買土地辦竣登記之日起 2 年內出售原自用住宅用地，購買土地上之建物於出售原自用住宅用地完成移轉登記之日起 2 年內建造完成者，得適用土地稅法第 35 條規定退還土地增值稅，即依該函釋意旨，土地之重購退稅仍須符合完成移轉登記之日起 2 年內重購之法定要件，而非依建物建造完成日期在 2 年內作為重購退稅之依據。故本件訴願人出售自用住宅用地係於 94 年 3 月 15 日完成移轉登記，復於 96 年 3 月 23 日重購土地作自用住宅用地，顯已不符合 2 年內重購之要件。是訴願主張，顯有誤解，委難憑採。從而，原處分機關北投分處撤銷訴願人重購退稅處分，及信義分處否准訴願人重購退稅之申請，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（請假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 9 月 20 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）