臺北市政府 98.01.08.　府訴字第 09870001300 號訴願決定書

訴　　願　　人　鄭○○

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，不服原處分機關內湖分處民國 97 年 10 月 27 日北市稽內湖甲字第 09732501400 號函，提起訴願，本府決定如下：主文

訴願駁回。

事實

訴願人於民國（下同）93 年 6 月 3 日立約出售原所有本市內湖區文德段 2 小段 570 地號持分土

地（地上房屋門牌為本市內湖區江南街○○巷○○弄○○號○○樓），並於 95 年 1 月 6 日因買賣登記取得臺中市中區平等段 12 及 12-9 地號土地（地上房屋門牌為臺中市中區成功路○○號）。嗣訴願人於

97 年 10 月 14 日向原處分機關內湖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，經該分處以系爭出售地（本市內湖區文德段 2 小段 570 地號持分土地）之地上房屋於訴願人出售該土地前 1 年內無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，不符土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款重購退稅規定，乃以 97 年 10 月 27 日北市稽內湖甲字

第 09732501400 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 97 年 11 月 7 日向本府提起訴願，並據

原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其對外所為之決定，視為原處分機關之處分，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 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。」

財政部 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；如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，僅係單純購買土地，嗣後再購買或自其配偶受贈他筆土地後再出售，核其情形係二次取得土地後再出售第 2 次取得之土地，與上開條文規定先售後購或先購後售，應以已持有自用住宅用地之立法意旨不合，應無土地稅法第 35 條重購自用住宅用地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：訴願人於 75 年底取得該出售之土地，訴願人及配偶、直系親屬並於該地地上房屋辦竣戶籍登記長達十餘年，直到出售該地前幾年始因故遷出，惟仍為自己居住，並無出租或供營業使用之情事，且土地稅法第 9 條並未規定辦竣戶籍登記後不得遷離，否則即非為自用住宅用地，故訴願人及配偶在該地辦竣戶籍登記長達十餘年，且無出租或供營業使用，為何不符自用住宅用地？又該出售土地至出售為止，原處分機關內湖分處一直按自用住宅用地稅率課徵地價稅，可見原處分機關亦認為該地為自用住宅用地。

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，除須符合同法第 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。次按依前揭財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋，土地稅法第 35 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。是本件原處分機關應否退還訴願人已繳納之土地增值稅，應以訴願人於出售系爭土地時，該出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。

五、查訴願人於 93 年 6 月 3 日立約出售原所有本市內湖區文德段 2 小段 570 地號持分土地時（地上房屋門牌為本市內湖區江南街○○巷○○弄○○號○○樓），該址於出售土地前 1 年內並無訴願人本人或其配偶、直系親屬設立戶籍登記，此有相關土地、建物所有權狀、戶政連線除戶資料及土地、建築改良物買賣所有權移轉契約書等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。是本案訴願人於出售系爭土地時，該地並不符合土地稅法第 9 條規定有關「自用住宅用地」之要件，自不得依同法第 35 條規定申請重購退稅。原處分機關內湖分處否准訴願人之申請，自屬有據。

六、至於訴願人主張其與配偶、直系親屬於系爭出售土地地上房屋設立戶籍長達十餘年，直到出售該地前幾年始因故遷出，惟仍為自己居住，無出租或供營業使用之情事，且土地稅法第 9 條並未規定辦竣戶籍登記後不得遷離，又該出售土地直至出售為止均按自用住宅用地稅率課徵地價稅，可見該地為自用住宅用地等節。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，除須符合同法第 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。又按土地稅法第 9 條規定，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，係同時為自用住宅用地稅率之適用要件。查本件訴願人或其配偶、直系親屬既自 90 年 7 月 3 日起即未於系爭出售土地上之房屋辦竣戶籍登記，此亦為訴願人所不爭執，則不論訴願人是否仍實際居住該址，自與上開土地稅法第 9 條規定之要件未合，又查該出售土地原雖按自用住宅用地稅率課徵地價稅，惟經原處分機關內湖分處以 97 年 11 月 14 日北市稽內湖甲字第 09730539300 號函向訴願人補徵系爭出售土地　92 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅在案。是訴願人上開主張，顯係對法令之誤解，核無足採。從而，原處分機關內湖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。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　陳　業　鑫

副主任委員　王　曼　萍

委員　劉　宗　德

委員　陳　淑　芳

委員　陳　石　獅

委員　陳　媛　英

委員　紀　聰　吉

委員　程　明　修

委員　戴　東　麗

委員　蘇　嘉　瑞

中　華　民　國　98　年　1　月　8　日

市長　郝　龍　斌

訴願審議委員會主任委員　陳業鑫決行

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）