

訴 願 人 &#20931;○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關大同分處民國 97 年 10 月 2 日北市稽大同甲字第 09730837900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）91 年 6 月 11 日與案外人&#20931;○○立約購買本市大同區延平段 1 小段 33 地號土地（地上房屋門牌為本市大同區重慶北路○○段○○號○○樓），向原處分機關大同分處申報土地現值，並於 91 年 7 月 3 日辦理土地所有權移轉登記；嗣訴願人於 91 年 6 月 28 日因拍賣取得本市大同區圓環段 3 小段 754 地號土地（地上房屋門牌為本市

大同區寧夏路○○號○○樓之○○），並於 91 年 8 月 7 日辦理土地所有權移轉登記。訴願人旋於 92 年 3 月 6 日立約出售本市大同區圓環段 3 小段 754 地號土地予案外人周○○，向原

處分機關大同分處申報土地現值，經該分處核課土地增值稅計新臺幣（下同）7 萬 1,002 元，並於 92 年 4 月 3 日向辦理土地所有權移轉登記。

二、嗣訴願人於 93 年 5 月 11 日第 1 次向原處分機關大同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，退還不足支付先購土地地價之數額，經該分處以系爭出售地（本市大同區圓環段 3 小段 754 地號土地）於出售前 1 年內有供○○有限公司及○○有限公司設籍營業，乃以 93 年 5 月 14 日北市稽大同丙字第 09360367000 號函復訴願人否准所請。

三、訴願人又於 97 年 3 月 13 日第 2 次依土地稅法第 35 條規定，向原處分機關大同分處申請重購

退稅，經該分處審認系爭出售之土地於出售前 1 年內確有供上開公司設籍營業，遂以 97 年 4 月 9 日北市稽大同甲字第 09730249300 號函復訴願人否准所請。訴願人仍不服，於 97 年 4 月 24 日向原處分機關大同分處以申請更正函表示不服上開 97 年 4 月 9 日北市稽大同

甲

字第 09730249300 號函復，經該分處依前開同一理由及與財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第

1941465 號函釋不符為由，以 97 年 10 月 2 日北市稽大同甲字第 09730837900 號函復訴願人

否准所請。訴願人仍表不服，於 97 年 10 月 30 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 34 條第 1 項前段、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：一、自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過 3 公畝部分或非都市土地未超過 7 公畝部分，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 69 年 2 月 12 日臺財稅字第 31316 號函釋：「查土地所有權人出售其自用住宅用地

，

依照土地稅法第 34 條第 2 項規定，於出售前 1 年內曾供營業使用或出租者，不適用自用住宅優惠稅率徵收土地增值稅。上項規定『出售前 1 年內曾供營業使用或出租者』一節，係指土地所有權人出售土地前 1 年期間內所持有之該項土地未供營業使用或出租者而言；至取得土地所有權後，自始即係供自用住宅之用，而未供營業使用或出租者，則不論該土地於取得所有權前，是否供營業使用或出租，亦不論取得土地所有權是否滿 1 年，其所有權人出售該土地時，如符合土地稅法第 9 條及第 34 條之規定者，均得依法適用自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

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 8 月 30 日臺財稅字第 0910454052 號令函略以：「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：

(一) 訴願人出售土地及重購土地均為自用住宅用地，且買賣係在 2 年內，依法就其已納土地增值稅額內，申請退還其不足支付新購土地地價之數額，實為適法。原處分機關遞以「出售前 1 年內設有○○有限公司及○○有限公司登記資料，購領發票並申報租賃所得」為由，否准訴願人退稅之申請，明顯違反財政部 69 年 2 月 12 日臺財稅第 31316 號函釋意旨，即「出售前 1 年內曾供營業使用或出租者不包括取得前之情形」，○○有限公司及○○有限公司皆為訴願人拍賣取得前之前屋主林○○所設，與訴願人無關，訴願人亦無出租或領有租賃所得。

(二) 再查，訴願人於 91 年 8 月 7 日（依土地登記謄本原因發生日期為 91 年 6 月 28 日）拍賣標

得本市大同區圓環段 3 小段 754 地號土地，原房屋所有人林○○仍霸占其中，在 92 年 1 月 12 日才甘心搬走並將房屋交還予訴願人，訴願人取得點交房屋後，於 92 年 2 月

26

日將戶籍遷入本市大同區寧夏路○○號○○樓之○○，並於 92 年 2 月 27 日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關大同分處承辦人還親自前往訴願人設籍地址，

實地勘查，作成紀錄，並於 92 年 3 月 20 日發函予訴願人核准「本市大同區圓環段 3 小

段 754 地號土地自 92 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，另寧夏路○○號○○樓之○○自 92 年 3 月起按住家用稅率課徵房屋稅」，由此可知，訴願人之房地在出售前已符合自用住宅用地條件。

(三) 又查，前手林○○點交房屋予訴願人後，訴願人隨即裝修進住，因緊鄰寧夏夜市，住家環境不甚理想，後委託信義房屋出售，期間確實無出租或營業行為，懇請明察，撤銷原處分，由原處分機關另為適法之處分。

四、查訴願人於 91 年 6 月 11 日與案外人&#20931;○○立約購買本市大同區延平段 1 小段 33 地

號土地（地上房屋門牌為本市大同區重慶北路○○段○○號○○樓），向原處分機關大同分處申報土地現值，並於 91 年 7 月 3 日辦理土地所有權移轉登記；嗣訴願人於 91 年 6

月

28 日因拍賣取得本市大同區圓環段 3 小段 754 地號土地（地上房屋門牌為本市大同區寧夏路○○號○○樓之○○），並於 91 年 8 月 7 日辦理土地所有權移轉登記。訴願人旋於 92

年

3 月 6 日立約出售本市大同區圓環段 3 小段 754 地號土地予案外人周○○，向原處分機關

大

同分處申報土地現值，經該分處核課土地增值稅計 7 萬 1,002 元，並於 92 年 4 月 3 日向辦

理

土地所有權移轉登記。嗣訴願人分別於 93 年 5 月 11 日、97 年 3 月 13 日及 97 年 4 月 24

日向原

處分機關大同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，退還不足支付先購土地地價之數額，經原處分機關大同分處審認系爭出售土地（即本市大同區圓環段 3 小段 754 地號土地）於出售前 1 年內有供○○有限公司及○○有限公司設籍營業，與土地稅法第 35 條規定不合，而否准訴願人之申請，該分處並以 97 年 10 月 2 日北市稽大同甲字第 09730837900 號函核認訴願人之申請與財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第

8

81941465 號函釋意旨不符，此有土地增值稅繳

款書及土地買賣所有權移轉契約書及財政部臺北市國稅局大同稽徵所 97 年 4 月 1 日財北國稅大同營業字第 0970003376 號函檢附設址於系爭出售地之○○有限公司 91 至 92 年度領用統一發票紀錄查詢及各類所得扣繳憑單（租賃所得）等影本附卷可稽。原處分機關大同分處所為處分，自屬有據。

五、再按首揭土地稅法第 35 條有關重購自用住宅土地退還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，則其所出售之土地必以自用住宅用地為其前提要件。而該法第 35 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，此為首揭財政部 88 年 9 月 7 日臺財稅第 881941465 號函釋之真意。至訴願人主張其出售之土地符合土地稅法第 35 條規定云云，經查本件原處分機關大同分處以訴願人分別於 91 年 6 月 11 日及 91 年 6 月 28 日先後

購買取得土地，而於 92 年 3 月 6 日出售第 2 次取得之土地，核其情形係二次取得土地後再

出售第 2 次取得之土地，並無土地稅法第 35 條重購土地退還已繳納土地增值稅之適用，而否准訴願人之申請，並無違誤。又訴願人主張○○有限公司及○○有限公司皆為訴願人拍賣取得前之前屋主林○○所設，與訴願人無關，訴願人亦無出租或領有租賃所得等節，本件姑不論訴願人第 2 次取得之土地是否為自用住宅用地，訴願人二次取得土地後再出售第 2 次取得之土地，即無土地稅法第 35 條規定之適用，是訴願主張不足採據。從而，原處分機關大同分處所為否准訴願人申請之處分，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，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 7 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（請假）

副主任委員 王曼萍（代行）

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）