

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關民國110年5月25日北市稽文山丙字第1105204470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）109年6月21日立約出售其所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積111平方公尺，權利範圍1/4，持分面積27.75平方公尺，下稱系爭出售土地；地上建物門牌為本市文山區○○街○○號○○樓），並完納土地增值稅計新臺幣（下同）62萬1,014元，於109年8月6日完成系爭出售土地所有權移轉登記。訴願人復於109年12月8日立約購買本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積456平方公尺，權利範圍1/20，持分面積22.8平方公尺，下稱系爭重購土地；地上建物門牌為本市大安區○○路○○段○○號○○樓，下稱系爭重購房屋），於109年12月24日完成所有權移轉登記。嗣訴願人於110年4月22日向原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）申請依土地稅法第35條規定，就系爭出售土地已納土地增值稅額內，退還不足支付系爭重購土地地價之數額。經原處分機關審認系爭重購房屋於訴願人取得移轉登記日（109年12月24日）起仍有○○股份有限公司（下稱○○公司）、○○有限公司（下稱○○公司）及○○有限公司（下稱○○公司）設立營業登記，不符土地稅法第35條規定，爰以110年5月25日北市稽文山丙字第1105204470號函（下稱原處分）復訴願人否准所請。原處分於110年6月15日送達，訴願人不服，於110年6月25日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地稅法第3條第1項第1款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」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，二年內重購土地合於下列規定之一，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三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。」

財政部88年9月7日台財稅第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……。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於109年12月8日購買系爭重購土地，定於110年4月10日交屋，於109年12月24日完成移轉登記，提早於109年12月30日交屋。買賣雙方協議先行辦理交屋，賣方按合約交屋時間前須將公司設立營業登記遷出或解散。
- (二) 文山分處查得訴願人取得系爭重購土地移轉登記完成時仍有○○公司、○○公司及○○公司設立營業登記，惟上述公司皆由賣方持有期間所設立，非訴願人所為，且於合約交屋時間前遷出或解散，與訴願人無涉。訴願人依法申請重購自用住宅用地退稅，符合相關規定，請依實際交屋情形辦理，撤銷原處分。

三、查訴願人於109年6月21日立約出售系爭出售土地，並完納土地增值稅62萬 1,014元，於109年8月6日完成所有權移轉登記。訴願人復於109年12月8日立約購買系爭重購土地，嗣於109年12月24日完成所有權移轉登記。經文山分處查得訴願人取得系爭重購土地，系爭重購房屋仍供○○公司、○○公司及○○公司設立營業登記。原處分機關審認系爭重購土地，不符自用住宅用地規定，有訴願人110年4月22日土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書、買賣移轉契約書、土地所有權相關部別列印、建物所有權相關部別列印、系爭重購房屋房屋稅主檔查詢、營業稅籍主檔查詢及營業稅歷史檔查詢等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張購買系爭重購土地，買賣雙方協議賣方於交屋前須將公司設立營業登記遷出或解散，訴願人取得系爭重購土地移轉登記時仍有○○公司等設立營業登記，皆係賣方持有期間所設立，與訴願人無涉云云。按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年內重購未超過3公畝之都市土地仍作自用住宅用地者，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；所稱自用住宅用地，係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；又土地稅法第35條第1項第1款規定，係以另行購買土地仍作自用住宅用地為要件；土地稅法第9條及第35條第1項第1款定有明文，亦有財政部88年9月7日台財稅第881941465號函釋意旨可參。查本件：

- (一) 稽之卷附營業稅籍主檔查詢及營業稅歷史檔查詢等影本顯示，系爭重購土地自訴願人於109年12月24日完成移轉登記時，系爭重購房屋仍有○○公司、○○公司及○○公司於該址設立營業登記。次查文山分處為查明系爭重購房屋營業設立登記情形，以110年6月29日重購退稅傳真回覆單向原處分機關所屬大安分處洽詢查覆得知，系爭重購房屋自109年12月起至110年3月止，全部面積按營業用稅率課徵房屋稅，經110年4月6日現場勘查，系爭重購房屋全供自住使用並無營業，爰自110年4月起改按自住住家用稅率課徵房屋稅。
- (二) 又原處分機關以110年5月13日北市稽文山丙字第11051023383號函

請○○公司、○○公司及○○公司於系爭重購房屋設立營業登記情形進行說明。經○○公司以書面說明略以，該公司與○○公司簽訂租賃合約期間為 109年2月26日至110年2月25日，惟於110年 1月15日臨時被告知房東已將房屋出售，要求馬上搬遷；該公司嗣申請公司遷址，異動日期為 110年1月18日，並有新北市政府110年 1月18日新北府經司字第1108003477號函等影本佐證。另○○公司則以書面說明略以，該公司於 109年12月29日向本府申請公司解散登記，110年1月12日經臺北國稅局大安分局註銷稅籍登記，並附本府 109年12月29日府產業商字第 10957895400號及財政部臺北國稅局大安分局110年1月12日財北國稅大安營業字第1103450347號函為憑；另○○公司則未回應，惟依卷附經濟部商工登記公示資料查詢服務畫面影本顯示，該公司狀況登記為「解散」（110年2月19日府產業商字第11046409110號）。又系爭重購房屋於109年12月至110年3月止全部面積按營業用稅率課徵房屋稅，已如前述，足證系爭重購土地自 109年12月24日完成移轉登記之日起至110年3月31日止之期間不符合自用住宅用地規定，自無土地稅法第35條重購退稅之適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 袁 秀 慧  
委員 張 慕 貞  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 9 月 10 日  
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路101號）