

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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，不服原處分機關民國 103 年 11 月 7 日北市稽內湖乙字第 10

361123500 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）95 年 1 月 6 日自配偶○○○（下稱○君）受贈取得本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號持分土地（下稱系爭土地，宗地面積分別為 1,364.6 平方公尺、2,028.4 平方公尺；權利範圍分別為 5613/100000、5626/100000；地上建物門牌為本市內湖區○○路○○段○○號○○樓、○○巷○○號○○樓之○○、○○巷○○號及○○號地下○○樓）。嗣訴願人於 95 年 1 月 18 日分別立約出售系爭土地予配偶○君、○○股份有限公司及○○○，同日向原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）申報土地移轉現值。經該分處核定土地移轉現值，並核課土地增值稅，並均於 95 年 4 月 14 日辦竣土地所有權移轉登記。嗣訴願人於 97 年 4 月 12 日立契向配偶○君購買本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（下稱重購土地，宗地面積 302 平方公尺，權利範圍 1461/10000，地上建物門牌為本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓），於 97 年 5 月 12 日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報土地移轉現值，經該分處核定土地移轉現值為新臺幣（下同）1,469 萬 6,045 元；核課土地增值稅 0 元，並於 97 年 6 月 16 日完

成土地所有權移轉登記。

二、嗣訴願人於 102 年 10 月 17 日（內湖分處 102 年 11 月 8 日收文）向內湖分處申請依土地稅法

第 35 條規定，就其 95 年 4 月 14 日出售移轉配偶○君及○○股份有限公司之土地部分（下

稱出售土地，經核定之移轉現值為 1,292 萬 9,808 元）已納土地增值稅（核課稅額為 170 萬 4,999 元）額度內，退還不足支付系爭重購土地地價之數額。內湖分處遂以 102 年 11 月

25 日北市稽內湖甲字第 10254838110 號函通知訴願人，限期於 102 年 12 月 2 日前提提供重購

土地及出售土地之價款支付證明文件，惟訴願人逾期仍未提供。內湖分處乃以 102 年 12 月 17 日北市稽內湖甲字第 10254838100 號函復訴願人無法辦理退稅。嗣訴願人復於 103 年 10 月 13 日提出重購退稅申請，該分處復以 103 年 10 月 16 日北市稽內湖乙字第

10361123510

號函通知訴願人，限期於 103 年 10 月 30 日前補正與配偶○君間買賣土地之資金往來資料，逾期未補正將逕予否准。訴願人於 103 年 10 月 30 日函復略以重購土地及出售土地均係採現金交易。原處分機關審認訴願人與其配偶○君間之土地買賣，訴願人迄未能提供相關之買賣價金收付證明，無法認定確有土地買賣事實，與土地稅法第 35 條規定立法意旨不符，爰以 103 年 11 月 7 日北市稽內湖乙字第 10361123500 號函復訴願人否准所請，該

函

於 103 年 11 月 10 日送達。訴願人不服，於 103 年 12 月 4 日向本府提起訴願，同年 12 月 15 日

補正訴願程式，104 年 2 月 9 日及 3 月 12 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。理由

一、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三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，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。」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，二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。」「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二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。」

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 2 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。」

89 年 6 月 3 日臺財稅第 0890453912 號函釋：「依民法第 1017 條規定，夫或妻之財產各保有

其所有權。準此，受贈之配偶取得配偶贈與之土地後，其所有權應屬受贈配偶，從而受贈配偶又訂約將該土地售予原配偶，如其夫妻間確有買賣土地之事實者，該配偶再於 2 年內重購另一筆自用住宅用地，應准依土地稅法第 35 條規定核退土地增值稅。」

99 年 4 月 22 日臺財稅字第 09900076850 號函釋：「主旨：所報納稅人藉由親屬間土地持分

移轉構成符合重購退稅要件，申請依土地稅法第 35 條退還已納土地增值稅，似有取巧安排重購退稅形式，……說明：二、是類案件如經稽徵機關查明有具體事證，顯示出售土地係屬虛偽安排，藉由提高重購地之土地地價，以達退還原出售土地土地增值稅之目的，自與原立法意旨有違，應無旨揭法條退還土地增值稅之適用。是以，有關申請重購退稅之案件，應查明是否確有買賣土地之事實據以准駁……。」

二、本件訴願及補充理由略以：財政部 89 年 6 月 3 日臺財稅第 0890453912 號函釋指稱如其夫妻

間確有買賣土地之事實者，應准依土地稅法第 35 條規定核退土地增值稅。訴願人於申請重購退稅時檢附之土地增值稅繳款單及土地買賣所有權移轉契約書均已明確載明該土地交易係「買賣」，得佐證訴願人該土地交易確有買賣之事實。

三、查訴願人於 95 年 1 月 6 日自配偶○君受贈取得系爭土地後，又於 95 年 1 月 18 日立約分別出

售系爭土地持分予配偶○君、○○股份有限公司及○○○，並於同日向內湖分處申報土地移轉現值，經該分處核定土地移轉現值及核課土地增值稅，並於 95 年 4 月 14 日辦竣土地所有權移轉登記。嗣訴願人復於 97 年 4 月 12 日立約向配偶○君購買系爭重購土地，並於 97 年 5 月 12 日向大安分處申報土地移轉現值，經該分處核定土地移轉現值為 1,469 萬

6

,045 元，土地增值稅 0 元，並於 97 年 6 月 16 日完成移轉登記。嗣訴願人分別於 102 年

10 月

17 日及 103 年 10 月 13 日向內湖分處申請依土地稅法第 35 條規定退稅，經內湖分處查得
訴

願人移轉出售土地及取得重購土地，均涉及與配偶○君之買賣，為查認是否確有買賣土地之事實，遂發函通知訴願人限期提供配偶間出售土地及重購土地之支付收受價款證明等事實，惟訴願人均未能提供相關價款收付等相關證明文件。有土地登記謄本、建物登記謄本、土地增值稅申報書、土地增值稅繳款書、土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅開徵檔作業查詢、臺北市地政整合資料土地所有權人異動索引、內湖分處 102 年 11 月 25 日北市稽內湖甲字第 10254838110 號及 103 年 10 月 16 日北市稽內湖

乙字

第 10361123510 號函等影本附卷可稽。是原處分機關以訴願人無法證明與配偶間有買賣土地之事實，不符合土地稅法第 35 條規定，乃否准訴願人重購退稅之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張於申請重購退稅時，檢附之土地增值稅繳款單及土地買賣所有權移轉契約書均已明確載明該土地交易係「買賣」，得佐證訴願人土地交易確有買賣事實云云。按土地稅法第 35 條有關重購自用住宅用地退稅之立法意旨，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，並非鼓勵或容認一般人利用此方式任意規避原應負擔之土地增值稅。納稅義務人如出售自用住宅用地予其配偶，因納稅義務人與其配偶間之買賣價金支付，係發生於其所得支配之範圍，稅捐機關對於親屬間或配偶間土地應有部分之移轉，申請依土地稅法第 35 條退還已納土地增值稅重購退稅之案件，仍應查明是否確有買賣土地之事實，依稅捐稽徵法第 30 條規定，要求納稅義務人提出出售自用住宅用地予其配偶之支付收受價款證明，於法自無不合。此有臺北高等行政法院 100 年度簡字第 575 號判決及財政部 99 年 4 月 22 日臺財稅字第 09900076850 號函釋意旨可資參照。本件訴願人

是否符合土地稅法第 35 條重購退稅之規定，原處分機關即需先查明訴願人與其配偶○君間是否確有土地買賣之事實據以准駁。經內湖分處先後 2 次函請訴願人限期提供其與配偶○君間土地買賣價款支付之證明資料，以憑查核，惟訴願人迄未能提供相關證明，原處分機關乃以訴願人不符土地稅法第 35 條重購退稅之要件，否准其退稅之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 楊 芳 玲（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 6 月 3 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）