

# 基隆市政府訴願決定書

112 基府訴決字第 012 號

訴願人：○○○ 地址：桃園市龜山區文化一路

原處分機關：基隆市稅務局 代表人：歐秋霞

地址：基隆市安樂路二段 162 號

訴願人因土地增值稅重購退稅事件，不服基隆市稅務局（以下簡稱原處分機關）民國（以下同）112 年 6 月 30 日基稅增貳字第 1120060778 號函所為之處分，本府決定如下：

主 文

訴願駁回

事 實

訴願人所有坐落本市中正區○○段○○○○地號土地及地上建物門牌：本市中正區新豐街○○○號○○樓、新豐街○○○號○○樓、新豐街○○○號○○樓等共同使用部分（以下簡稱先售地）於 109 年 1 月 8 日立契出售，移轉登記日為 109 年 12 月 14 日；復於 110 年 12 月 6 日購買並取得登記桃園市龜山區○○段○○○地號土地 1 筆，地上建物門牌：桃園市龜山區文化一路○○○號○○樓之○○（以下簡稱後購地）。訴願人於 112 年 6 月 19 日向原處分機關申請依土地稅法第 35 條規定，就出售土地已納土地增值稅新臺幣（以下同）6 萬 3,569 元、2 萬 5,428 元、1,212 元，共計 9 萬 209 元，退還其不足支付新購土地地價之數額。因訴願人於 109 年 1 月 8 日出售先售地前一年內（108 年 1 月 8 日至 109 年 1 月 7 日）並無訴願人本人或其配偶、直系親屬於先售地地上建物辦竣戶籍登記，核與土地稅法第 9 條所稱自用住宅用地之規定不符，亦無同法第 35 條規定之適用，予以駁回。訴願人不服，於 112 年 7 月 17 日（原處分機關 112 年 7 月 19 日收文）提起訴願。

## 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。」同法第 35 條規定：「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。」。次按財政部 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；…。」、財政部 82 年 10 月 6 日台財稅第 820439661 號函釋：「○君重購自用住宅用地（編者註：係先售後購），其出售原有自用住宅用地時，戶籍已遷出，但距其出售期間未滿一年，參照本部 72 年台財稅第 35797 號函釋，准依土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定退還已納之土地增值稅。」、財政部 72 年 8 月 17 日台財稅第 35797 號函釋：「土地所有權人為騰空房地待售，在出售符合土地稅法第 9 條及 34 條規定之自用住宅用地前，因必須遷居而遷出戶籍，致在簽訂買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地者，原不得繼續認為供自用住宅用地使用；惟為顧及納稅義務人之實際困難，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，其

遷出戶籍期間距其出售期間未滿1年者，仍准依自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

二、訴願人主張及理由略以：「本人原持有之基隆市中正區○○段○○○○地號土地及地上建物新豐街○○○號○○樓，本人配偶○○○○設立戶籍登記之事實。後因長期任教於國立澎湖科技大學（民國91年8月1日至110年1月31日）因澎湖居民機票七折，為節省機票交通費用，故將戶籍設立於該校教職員家庭宿舍內，仍週週往返。基隆房舍仍為自住未曾出租，本人配偶曾有設立戶籍之事實，本項申請退稅案應符合土地稅法第9條及35條規定，擬請貴局依法核准退土增稅。」云云。

三、查訴願人於109年1月8日訂立買賣契約出售先售地，於109年1月13日向原處分機關申報土地移轉現值，經核定土地增值稅分別為6萬3,569元、2萬5,428元、1,212元，共計9萬209元在案。後於110年12月6日購買登記取得後購地，此有土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書暨繳款書、土地建物查詢資料影本在卷可稽。嗣訴願人於112年6月19日向原處分機關申請依土地稅法第35條規定，就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價數額之土地增值稅。惟查訴願人本人或其配偶、直系親屬之戶籍資料記載，僅有訴願人配偶○○○○於103年5月2日將戶籍遷入先售地新豐街○○○號○○樓房屋後，於103年12月16日即將戶籍遷出，自103年12月16日遷出戶籍至109年1月8日立約出售先售地日止，即無訴願人本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍，另新豐街○○○號○○樓、新豐街○○○號○○樓等共同使用部分房屋，自86年8月7日登記取得房地所有權起至109年1月8日立約出售先售地日止，自始無訴願人本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍，核與土地稅法第9條所稱自用住宅用地之規定不符，自無土地稅法第35條第1項第

1款規定之適用，原處分機關否准退還訴願人已納之土地增值稅9萬209元，於法洵屬有據，並無違誤。

四、至於訴願人主張：「本人原持有之基隆市中正區○○段○○○○地號土地及地上建物新豐街○○○號○○樓，本人配偶○○○○設立戶籍登記之事實。」、「後因長期任教於國立澎湖科技大學（民國91年8月1日至110年1月31日）因澎湖居民機票七折，為節省機票交通費用，故將戶籍設立於該校教職員家庭宿舍內，仍週週往返。」、「本項申請退稅案應符合土地稅法第9條及35條規定，擬請貴局依法核准退土增稅。」云云。按訴願人主張理由並非為騰空房地待售需要將戶籍遷出先售地，且先售地出售前一年並無訴願人本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍。足認訴願人所訴理由，核與土地稅法第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要件不符，前揭財政部88年9月7日台財稅第881941465號函、82年10月6日台財稅第820439661號函釋、72年8月17日台財稅第35797號函釋甚明，訴願人主張，並不足採，原處分認事用法尚無違誤，應予維持。

綜上論述，本件訴願為無理由；爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	方定安(請假)
	委員	莊惠媛(代行)
	委員	游蕙菁
	委員	廖芳萱
	委員	尹章華
	委員	李承志
	委員	林家祺

委員 林光彥

委員 黃雅羚

中 華 民 國 一 一 二 年 十 月 六 日

市長 謝國樑

如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內，向臺北高等行政法院地方行政訴訟庭提起行政訴訟。