

新竹市政府訴願決定書

113 年訴字第 1 號

訴願人：李○○

原處分機關：新竹市稅務局

代表人：蘇蔚芳

訴願人因重購自用住宅用地申請退稅事件，不服新竹市稅務局 112 年 11 月 21 日新市稅機字第 1120020345 號函，提起本訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人先於民國(以下同)110 年 12 月 30 日訂約買賣取得坐落臺○市○區○○段○○地號土地(下稱先購地，地上建物門牌為臺○市○○街○號○樓)，並於 111 年 1 月 28 日辦竣移轉登記；後於 112 年 9 月 23 日訂約出售其所有坐落本市○○段 3○○-3、3○○-4 地號等 2 筆土地，(下稱後售地，地上建物門牌為本市○○路○○巷○號○樓之○，下稱系爭建物)，並於同年 10 月 31 日繳納土地增值稅額新臺幣(以下同) 90,530 元後，於 11 月 3 日辦竣移轉登記。嗣訴願人於 112 年 11 月 13 日向原處分機關申請依土地稅法第 35 條第 2 項規定就上開已納土地增值稅稅額內，退還不足支付先購地地價之數額。惟經原處分機關審查發現，後售地於 112 年 9 月 23 日出售時已非屬土地稅法第 9 條規定之「自用住宅用地」，且系爭建物於出售前 1 年內(112 年 9 月 23 日至 111 年 9 月 23 日)即無土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，核與土地稅法第 35 條及財政部相關重購自用住宅用地退稅函釋不符，原處分機關遂於 112 年 11 月 21 日以新市稅機字第 1120020345 號函否准訴願人重購退稅之申請，訴願人不服，提起本訴願。

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。」及第 35 條規定：「(第 1 項)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。…(第 2 項)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，始行出售土地者，準用之。(第 3 項)第 1 項第 1 款及第 2 項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」；復參照最高行政法院 111 年度上字第 230 號行政判決「土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定…立法意旨係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。依上開條文規定，土地所有權人如於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起，2 年內重購自用住宅用地，或先購買土地後，自完成移轉登記之日起 2 年內出售已持有之自用住宅用地，且先購土地仍作自用住宅用地者，得就已納出售土地之增值稅額內，申請退還其不足支付新購土地地價之數額。」及最高行政法院 91 年度判字第 55 號行政判決「土地稅法第 35 條所定重購自用住宅用地，得退還已繳土地增值稅者，乃對土地所有權人出售一定範圍內自用住宅用地之一種優待，除出售之土地限於一定面積之住宅用地外，尚須以所出售之住宅用地於出售時已在該地辦竣戶籍登記為必要。」可知，申請依土地稅法第 35 條第 1 項或第 2 項規定退還已繳土地增值稅，乃係以出售原有「自用住宅用地」，而於他處另購買土地作「自用住宅用地」為要件。

二、次依財政部 72 年 8 月 17 日台財稅第 35797 號函「土地所有權人為騰空房地待售，在出售符合土地稅法第 9 條及第 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。」、財政部 82 年 10 月 6 日台財稅第 820439661 號函釋規定略以：「○君重購自用住宅用地(編者註：係先購後售)，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 1 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 項規定退還已納之土地增值稅。」、財政部 89 年 9 月 25 日台財稅第 0890456335 號函釋規定略以：「說明二、本案○君戶籍原設於所有之房地，其於 87 年 7 月 13 日另行購買土地，並於同年 9 月 14 日將戶籍遷至該處，致 89 年 5 月 8 日立約出售原有土地時，其戶籍已不在原址，依該函規定應有土地稅法第 35 條第 2 項規定退還土地增值稅之適用。…」、財政部 79 年 11 月 10 日台財稅第 790710657 號函「土地所有權人因先行購買新自用住宅用地，必須將戶籍由原自用住宅用地遷至新自用住宅用地，致在 2 年內出售原自用住宅用地時，其戶籍已不在原址者，仍有土地稅法第 35 條第 2 項規定退還土地增值稅之適用。」解釋，所謂「出售自用住宅用地」，原則以「簽訂買賣契約」時，出售土地仍屬土地稅法第 9 條「自用住宅用地」為限，惟為顧及納稅義務人之實際困難，財政部函釋從寬認定「出售地係因騰空待售遷出戶籍，致未有本人、配偶或直系親屬之戶籍登記且遷出戶籍期間距其出售期間未滿 1 年者」及「因先行購買新自用住宅用地，將戶籍由原自用住宅用地遷至新自用住宅用地，致在 2 年內出售原自用住宅用地時，其戶籍已不在原址者」，此二種情況，仍有土地稅法第 35 條第 1 項、第 2 項規定重購自用住宅用地退還土地增值稅之適用。

三、卷查本件訴願人於 110 年 12 月 30 日購入先購地，並於 111 年 1 月 28 日完成所有權移轉登記，訴願人之配偶○○旋於 111 年 3 月 11 日將戶籍遷入其地上建物(臺○市○○街○號○樓)，是該先購地符合土地稅法第 9 條之自用住宅用地，此有土地所有權買賣移轉契約書、土地登記第二類謄本、個人戶籍資料及臺中市政府地方稅務局民權分局 112 年

11 月 20 日中市稅民分字第 1124821751 號函附卷可稽。然後售地上之系爭建物(本市○○路○○巷○○號○○樓之○○)原由訴願人配偶之父○○於 103 年 11 月 20 日遷入戶籍，然於 111 年 9 月 16 日遷出後，迄至 113 年 3 月 4 日止皆無人為戶籍登記，此有本市○○路○○巷○○號○○樓之○○全戶戶籍資料及除戶資料可證。是訴願人於 112 年 9 月 23 日訂約出售後售地時，系爭建物上無訴願人(即土地所有權人)或其配偶、直系親屬於該處辦竣戶籍登記，後售地非土地稅法第 9 條所規定之自用住宅用地甚明。又本案縱寬採財政部 72 年 8 月 17 日台財稅第 35797 號函釋「出售地係因騰空待售遷出戶籍，致未有本人、配偶或直系親屬之戶籍登記」情形，惟仍需「遷出戶籍期間距其出售期間未滿 1 年」為前提要件，而系爭建物原設籍人(○○)於 111 年 9 月 16 日遷出戶籍，距訴願人出售(112 年 9 月 23 日)後售地已逾 1 年，依前揭財政部有關騰空房地待售函釋，自無土地稅法第 35 條第 2 項規定退還土地增值稅之適用，故原處分以後售地於出售前 1 年(112 年 9 月 23 日至 111 年 9 月 23 日)即無土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為由，否准訴願人所請，洵非無據。

四、次查，○○於 111 年 9 月 16 日戶籍遷出系爭建物後，即遷入本市○○里○○街之建物，並非遷往先購地上建物，而訴願人買受先購地後，於 111 年 3 月 11 日戶籍遷入先購地上建物之○○，原戶籍則並非設於系爭建物，此依卷附系爭建物全戶除戶資料可稽，自不符合財政部 79 年 11 月 10 日台財稅第 790710657 號及 89 年 9 月 25 日台財稅第 0890456335 號函釋所陳「將戶籍由原自用住宅用地遷至新自用住宅用地」情況。至訴願人援引財政部上開 2 號函釋主張法無明文須同一人戶籍遷至新購房地始有增值稅重購退稅之適用云云，顯係誤解相關法令，亦與財政部上開號函解釋旨趣相違，容非可採。從而，原處分於法並無不合，應予維持。

綜上論結，訴願人提起本件訴願為無理由，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	張治祥
委員	何憲棋
委員	吳光皋
委員	沈政雄
委員	林柏志
委員	陳惠美
委員	傅金圳
委員	蕭淑芬
委員	鍾秉正

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 6 日
市 長 高虹安

訴願人如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號，電話：(02)2833-3822）