

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣稅捐稽徵處

緣訴願人因重購土地申請退還原繳納土地增值稅事件，不服原處分機關 96 年 6 月 25 日新縣稅土字第 0960015215 號函所為之處分，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、緣訴願人所有坐落竹北市○○○、○○○地號土地（建物門牌：竹北市○○○號），於 96 年 3 月 6 日立約出售，嗣於 96 年 5 月 15 日購買新竹市○○○地號土地（建物門牌：新竹市○○○號），並於 96 年 6 月 4 日向原處分機關申請依土地稅法第 35 條規定退還其出售竹北市○○○、○○○地號土地所繳納之土地增值稅新台幣（以下同）24 萬 5,535 元及 3 萬 1,479 元，合計共 27 萬 7,014 元，因訴願人或其配偶、直系親屬未於出售地辦竣戶籍登記，經原處分機關以 96 年 6 月 25 日新縣稅土字第 0960015215 號函否准所請。訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。
- 二、訴願意旨略謂：本人及親屬前因小孩就學學區問題，以及所購○○○、○○○地號上之建物為預售屋，且延後交屋，因始終未裝潢，故未辦理遷入戶籍，亦未曾有出租或營業情事，現本人之配偶已完成入籍，請依土地稅法令彙刊函釋（財政部 73 年 6 月 7 日台財稅地 54106 號函），同意惠予退稅等語。
- 三、答辯意旨略謂：
 - （一）按「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「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。．．．第 1 項第 1 款及第 2 項規定，於土地出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者

，不適用之。」分別為土地稅法第 9 條及第 35 條所明定。

- (二) 按土地稅法第 35 條有關出售自用住宅用地後再重購自用住宅用地可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，係以土地所有權人出售與重購之土地，均為「自用住宅用地」為要件。本件訴願人於 96 年 3 月 6 日訂約出售竹北市○○○、○○○地號土地（地上建物：竹北市○○○號），地價計 324 萬 483 元，繳納土地增值稅合計 27 萬 7,014 元，並於 96 年 4 月 10 日完成移轉登記，因訴願人或其配偶、直系親屬均未曾於該址辦竣戶籍登記，且其於訴願書亦自承，因建物始終未裝潢，故未辦理遷入戶籍，至其於 96 年 7 月 10 日將配偶○○○之戶籍遷入時，訴願人已非該土地之所有權人，是訴願人出售該土地時，該地即不符合土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地要件，則嗣後訴願人於 96 年 5 月 15 日購買新竹市○○○地號土地（地上建物：新竹市○○○樓），地價計 534 萬 8,000 元，並於 96 年 6 月 4 日向本處申請依土地稅法第 35 條規定退還其出售竹北市○○○、○○○地號土地所繳納之土地增值稅計共 27 萬 7,014 元，自無土地稅法第 35 條『出售自用住宅用地』另行購買自用住宅用地而退還已繳納土地增值稅規定之適用。是以原處分否准其退還土地增值稅之申請，其認事用法，揆諸前揭法條規定，洵無違誤。

- (三) 至訴願人主張之財政部 73 年 6 月 7 日台財稅第 54106 號函釋，係指『重購』之自用住宅用地，雖延後設籍，倘經查明該『重購』土地自完成移轉登記之日起並無出租或營業情事，亦得申請退還已納之土地增值稅，而本案係訴願人或其配偶、直系親屬均未曾於原出售土地辦竣戶籍登記，嗣訴願人雖於 96 年 7 月 10 日將配偶紀秀青之戶籍遷入，但當時訴願人已非土地所有權人，是該原有土地於出售時即不符土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，核與該函釋之意旨有別，自不得援引適用，訴願人所訴，顯係誤解云云。

理 由

- 一、按「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「

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公畝部份或非都市土地未超過7公畝部份，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。第1項第1款及第2項規定，於土地出售前1年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」分別為土地稅法第9條、第35條所明定。

次按最高行政法院91年判字第55號判決意旨略以「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。」

- 二、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，而至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。又參照前揭最高行政法院91年判字第55號判決意旨，土地稅法第35條所定重購自用住宅用地，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。是以，土地所有權人於自用住宅用地出售後，自完成移轉登記之日起，2年內另行購買土地仍作自用住宅用地，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之餘額者，固得依土地稅法第35條第1項第1款規定，向主管稽徵機關申請就其已繳納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額，惟該法所稱之自用住宅用地，依土地稅法第9條第1項所定，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而言。卷查本件訴願人於96年3月6日訂約出售竹北市○○○、○○○地號土地（建物門牌：竹北市○○○號），於96年4月10日完成移轉登記，並於2年內之96年5月15日重購新竹市○○○地號土地（建物門牌：新竹市○○○號），惟訴願人之配偶○○○於96年7月10日始設籍該出售之土地（建物門牌：竹北市○○○號）

，其事實有戶口名簿、出售及重購土地買賣契約書、土地、建物登記謄本等影本附於原處分卷可稽，且為兩造所不爭執。顯見訴願人出售系爭土地建物當時，其本人或其配偶戶籍並未設於其出售之土地建物上，殊為明確。是訴願人尚非符合土地稅法第 35 條得以退稅之要件，從而原處分機關所為否准訴願人重購退稅申請之 96 年 6 月 25 日新縣稅土字第 0960015215 號函，揆諸前揭法規及判決意旨，自屬有據，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願決果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

三、綜上論結，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。

中 華 民 國 96 年 11 月 19 日