

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣政府稅務局

代表人：彭惠珠

地址：新竹縣竹北市光明六路6號

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關 111 年 8 月 18 日新縣稅土字第 1110015274 號函，提起訴願案，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人於 111 年 3 月 8 日購買臺北市大安區○○○地號土地（建物門牌：臺北市大安區○○○），另於 111 年 5 月 25 日出售新竹縣竹北市○○○地號土地（建物門牌：新竹縣竹北市○○○），並於 111 年 7 月 26 日向原處分機關申請退還已納土地增值稅，經原處分機關審認與土地稅法第 35 條規定不符，於 111 年 8 月 18 日以新縣稅土字第 1110015274 號函否准在案。訴願人不服，遂向原處分機關提起本件訴願，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：

訴願人主張其在楊梅工作上班，於 98 年從臺北搬遷到臺中準備退休生活並將戶籍遷至臺中，103 年為了工作方便而在竹北購屋，與配偶持續居住在出售地，為自用住宅且無任何出租或營業行為。後決定搬回臺北，購置中古屋華廈一間，衡量金錢不夠為了減輕壓力而賣掉竹北房屋，不知重購退稅在重購前需要將戶籍遷入出售地，懇請原處分機關至出售地現場查核或依實際使用情形予以核准重購退稅。

三、答辯意旨略謂：

（一）查訴願人於 111 年 3 月 8 日（買賣登記日）購買坐落臺北市大安區○○○地號土地，取得之新購地申報現值總計 1,109 萬

4,109 元，訴願人另於 111 年 5 月 25 日(買賣登記日)出售竹北市○○○地號土地，出售地申報移轉現值總計 208 萬 9,492 元，土地增值稅金額 14 萬 7,597 元，因新購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【1,109 萬 4,109 元 > 194 萬 1,895 元(208 萬 9,492 元－14 萬 7,597 元)】，是訴願人於 111 年 7 月 26 日向原處分機關申請退還其不足支付新購土地地價之土地增值稅。惟查訴願人本人及配偶、長子原設籍於臺中市，於 111 年 3 月 8 日先行購買新購地自用住宅用地時，出售地並無人設立戶籍，訴願人嗣於出售前 111 年 4 月 18 日始將本人戶籍遷入出售地，復於 111 年 6 月 6 日遷入新購地，是以，訴願人於 111 年 3 月 8 日新購自用住宅用地時，原擁有之出售地非屬土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，僅係單純購買土地，難謂為「重購自用住宅用地」，核與土地稅法第 35 條以已持有自用住宅用地為前提，重購自用住宅用地退還已納土地增值稅之規定不合，原處分機關於 111 年 8 月 18 日以新縣稅土字第 1110015274 號函否准退還已納土地增值稅 14 萬 7,597 元，依法洵屬有據。

- (二)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。其適用自應以「已持有自用住宅用地」、有「重購自用住宅用地」之事實為前提，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。另依土地稅法第 9 條規定，所謂自用住宅用地，乃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，訴願人雖自承

自 103 年起即與配偶持續居住在出售地，惟購買新購地時，原擁有之出售地並無訴願人本人、配偶或直系親屬設立戶籍，不符上開自用住宅用地之法定要件，尚無土地稅法第 35 條重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅之適用，訴願人請求原處分機關至出售地現場查核或依實際使用情形予以核准重購退稅一節，顯無理由。

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。」、「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」、「土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，2 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 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。……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，始行出售土地者，準用之。……。」分別為土地稅法第 9 條、第 28 條前段及第 35 條所明定。
- 二、次按「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……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。」、「土地稅法第 35 條重購退稅之規定，在避免因課徵土地增值稅，降低所有權人重購自用住宅用地之能力，其適用自應以有『重購自用住宅用地』之事實為前提，準此，新購自用住宅用地時，若擁有之土地非屬自用住宅用地，難謂其為『重購自用住宅用地』，至於原有土地出售時是否按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，與重購自用住宅用地之申請退稅尚無必然關係。」為財政部 88 年 9 月 7 日台財稅字第 881941465 號函及 91 年 10 月 3 日台財稅字第 0910452232 號函釋所明定。

- 三、經查訴願人主張不知重購退稅在重購前需要將戶籍遷入出售地，懇請原處分機關至出售地現場查核或依實際使用情形予以核准重購退稅等語。按土地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，此為土地法第 9 條定有明文。訴願人自承其於 103 年於竹北購入新竹縣竹北市○○○地號土地，雖與配偶持續居住於該地，惟並未於該地辦竣戶籍登記，此為訴願人所不爭執；訴願人於 111 年 3 月 8 日購買臺北市大安區○○○地號土地，復於 111 年 7 月 26 日向原處分機關申請退還土地增值稅，惟訴願人購入竹北土地並未於該地辦竣戶籍登記，遲至 111 年 4 月 18 日始將戶籍遷入竹北土地，與土地法第 9 條所稱「自用住宅用地」要件不合，是以，訴願人於 111 年 3 月 8 日新購自用住宅用地時，原擁有之出售地非屬土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，僅係單純購買土地，難謂為「重購自用住宅用地」，核與土地稅法第 35 條以已持有自用住宅用地為前提，重購自用住宅用地退還已納土地增值稅之規定不合，原處分機關以 111 年 8 月 18 日新縣稅土字第 1110015274 號函駁回訴願人申請申請，認事用法洵屬有據，原處分應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一

一斟酌之必要，併此敘明。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	陳季媛
委員	陳恩民
委員	黃敬唐
委員	戴愛芬
委員	李家豪
委員	詹秀連

中 華 民 國 1 1 1 年 1 1 月 2 2 日

訴願人對本決定不服者，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺灣新竹地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。(臺灣新竹地方法院行政訴訟庭地址：新竹縣竹北市 (302) 興隆路二段 265 號)