

新竹縣政府訴願決定書

案號：1080307-3

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣政府稅捐稽徵局

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107年11月29日新縣稅土字第1070025242號函所為處分提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人先於107年2月21日買賣登記取得新北市新店區華城一段○○○地號土地(以下簡稱系爭重購土地)，在107年7月10日出售其原所有新竹縣竹北市縣福段○○○地號土地(以下簡稱出售土地)後，於107年9月3日向原處分機關申請依土地稅法第35條規定，就已納土地增值稅額內，退還不足支付系爭重購土地地價之數額，經查系爭重購土地上之建物(以下簡稱系爭建物)(門牌號碼：新北市新店區○○○號)至107年2月28日仍有租賃情事，與土地稅法第9條及第35條之規定不符，原處分機關以107年10月5日以新縣稅土字第1070124245號函否准申請。訴願人復於107年11月8日向原處分機關申請重新認定系爭重購土地為自用住宅用地，經原處分機關審視後，於107年11月29日以新縣稅土字第1070025242號函再次否准。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：

- (一) 本人購買新北市新店區○○○房屋，與出售人○○○股份有限公司議定及實際交屋日期為107年3月1日，登記取得日期107年2月21日實為申請貸款所需作業時間而設定，因此該地上建物於登記後迄107年2月28日共8日之出租人為原屋主○○○股份有限公司所為並收取租金。
- (二) 土地稅法對於重購土地可申請退回已納土地增值稅相關規定，其精神應為鼓勵國民購買超過出售土地地價之土地，本案被認定不符合自用住宅，因而無法申請退回已繳土地增值稅

似不符合土地稅法之鼓勵精神，請求新竹縣政府稅捐稽徵局重新認定本案符合重購退稅之申請。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 查本案經詢據重購土地所在地稅捐稽徵機關新北市政府稅捐稽徵處新店分處，經該處新店分處分別於107年10月1日及同年11月15日新北稅店四字第1073753530及1073758402號函復略以，重購土地上之建物查有土地所有權人即訴願人於107年4月27日辦竣戶籍登記且迄未遷出，另查有他人○○○及其親屬○○○等人設籍，○○○等人於107年3月14日始自該址遷出，依渠等107年9月27日填具設籍人有無租賃關係申明書所載，渠等於107年2月21日至同年2月28日期間係向前房地所有權人○○○股份有限公司承租，因訴願人之重購土地係於107年2月21日完成移轉登記，是故重購土地自107年2月21日完成移轉登記日至同年2月28日仍有租賃情事，不符合土地稅法第9條規定所稱自用住宅用地，並檢附土地增值稅申報書及土地增值稅查定表及設籍人有無租賃關係申明書影本1宗供參。是本案重購土地於移轉登記予訴願人後，縱其出租並非訴願人所為，而為前房屋所有權人○○○股份有限公司與承租人所簽訂之契約，並向承租人收取租金，惟該重購土地確於107年2月21日至同年2月28日有租賃情事，不符合自用住宅用地規定甚明，自無土地稅法第35條規定之適用，原處分駁回訴願人之申請，核與法令規定相符，訴願人主張，核無足採。。
- (二) 至有關訴願人主張土地稅法對於重購土地可申請退回已納土地增值稅相關規定，其精神應為鼓勵國民購買超過出售土地地價之土地，本案因說明一所述而被認定不符合自用住宅，因而無法申請退回已繳土地增值稅似不符合土地稅法之鼓勵精神云云，查土地稅法第35條規定其立法意旨，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，降低其重購自用住宅土地之能力，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，故其適用自應以有重購自用住宅用地之事實為前提，而自用住宅用地之認定，依土地稅法第9條規定，應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍，且無出租或供營業用之住宅

用地。本案訴願人重購土地上之建物於登記取得後確有出租情事，即不符合自用住宅之規定，是訴願人主張重購土地被認定不符合自用住宅用地，無法申請退回已繳土地增值稅，似不符合土地稅法之鼓勵精神乙節，顯係對法令誤解。

(三) 結論：據上論結，本件訴願為無理由，謹請駁回其訴願，以維稅政。

理 由

- 一、按「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人。…。前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉…。」、「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。」、「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。…。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。第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」為土地稅法第5條、第9條、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……。」為財政部88年9月7日台財稅字第881941465號函所明釋。

三、卷查訴願人先向訴外人○○○股份有限公司購買系爭重購土地並於107年2月21日完成所有權登記，後於107年7月10日出售其原所有出售土地移轉登記。嗣訴願人於107年9月3日向原處分機關申請依土地稅法第35條規定，就已納土地增值稅額內，退還不足支付系爭重購土地地價之數額，經原處分機關審查發現系爭建物出租至107年2月28日，此有房屋租賃契約、設籍人有租賃關係申明書及新北市政府稅捐稽處新店分處107月10月1日新北稅店字第1073753530號函附卷可稽，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條規定退還已納土地增值稅之適用，原處分機關以107年10月5日新縣稅土字1070124245號函駁回在案。訴願人復於107年11月8日提出買賣雙方交屋房屋地價稅分攤明細表、過戶點交文件等申請重新認定系爭重購土地為自用住宅用地，惟經原處分機關再次確認系爭建物租賃情事及系爭重購土地至107年3月1日起方符自用住宅用地要件，此有新北市政府稅捐稽處新店分處107月11月15日新北稅店字第1073758402號函附卷可稽，是原處分機關依前揭土地稅法第9條及第35條規定否准訴願人申請，洵屬有據。

四、訴願人主張購買系爭建物，與出售人○○○股份有限公司議定及實際交屋日期為107年3月1日，登記取得日期107年2月21日實為申請貸款所需作業時間而設定，該建物於登記後迄107年2月28日之出租人為原屋主○○○股份有限公司並收取租金乙節。查民法第758條規定，不動產物權，依法律行為而取得、非經登記，不生效力，是以系爭建物一經登記為訴願人，訴願人即取得所有權為所有權人，縱尚未交屋仍不影響訴願人所有權。又訴願人既自承系爭建物由原所有權人○○○股份有限公司出租於第三人並收取租金至107年2月28日，顯見系爭建物於107年2月21日移轉登記前已是出租狀態，此與土地稅法第9條規定自用住宅用地須為無出租或供營業用情況實有未符，是訴願人主張系爭重購土地為自用住宅用地，恐有誤解。綜上，揆諸首揭規定及函釋原處分機關之處分尚無違誤，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，併此敘明。

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。