

彰化縣政府訴願決定書（案號 98—1009）

府法訴字第 0980223966 號

訴 願 人：陳○○

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關 98 年 7 月 21 日彰稅員分三字第 0982034121 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分。

事 實

緣訴願人於 96 年 7 月 19 日訂約購買坐落台中市北區○○段 119 地號（持分 1236/1000000）、西區○○○段 391-13 地號（持分 1236/1000000）等 2 筆土地（建物門牌：台中市北區文莊里○○街 1 號 9 樓之 5），於 96 年 8 月 16 日完成登記，嗣訴願人於 98 年 5 月 6 日訂約出售所有坐落本縣永靖鄉○○○段 90-32 地號土地（持分 1/1，建物門牌：彰化縣永靖鄉港西村○○巷 181 號之 6），於 98 年 6 月 6 日完成登記，並於 98 年 6 月 24 日向原處分機關申請依土地稅法第 35 條規定，退還已繳納土地增值稅新台幣（下同）4 萬 7,761 元。原處分機關以訴願人於購買土地時，原持有之出售地非為自用住宅用地，核與土地稅法第 35 條規定不符，以 98 年 7 月 21 日彰稅員分字第 0982034121 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：

一、訴願意旨略謂：

- （一）本人原居住彰化縣永靖鄉港西村○○巷 181 號之 6，96 年 7 月 19 日向台中市政府購買國宅乙棟並簽訂買賣契約書在案，茲因工作及房屋買賣移轉過程事宜之需要，於當日逕將戶籍遷至台中市北區文莊里○○街 1 號 9 樓之 5，爾後於 98 年 5 月 4 日將原有永靖鄉房屋出售並繳納土地增值稅，

依土地稅法之規定可依法申請退稅云云。

- (二) 依土地稅法重購退稅之相關規定其立法精神，實為人民住屋因時間及環境之需要而為之換屋，如符合自用住宅條件，行政機關應以減免，本案因工作需要且經台中市政府之核准戶籍遷移，且本人之原戶籍及新戶籍具連貫一致性，懇請准予辦理等語。

二、答辯意旨略謂：

按財政部 88 年 9 月 7 日台財稅第 881941465 號函釋，先購後售土地之退稅以「購買土地時」已持有自用住宅用地為前提，而所稱「購買土地時」係以購買土地「完成登記日」為認定標準等語。

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。」、第 35 條規定：「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。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。」

按財政部 88 年 9 月 7 日台財稅第 881941465 號函釋說明：「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，已持有自用住宅使用之土地為適用範圍。」與財政部 79 年 11 月 10 日台財稅第 790710657 號函釋說明：「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。」

二、本案訴願人於 96 年 7 月 19 日先訂約購買坐落台中市北區○○段 119 地號（持分 1236/1000000）、西區○○○段 391-13 地號（持分 1236/1000000）等 2 筆土地（建物門牌：台中市北區文莊里○○街 1 號 9 樓之 5），並於 96 年 8 月 20 日完成登記，嗣於 98 年 5 月 6 日訂約出售坐落本縣永靖鄉○○○段 90-32 地號土地（建物門牌：彰化縣永靖鄉港西村○○巷 181 號之 6），並於 98 年 6 月 24 日向原處分機關申請依土地稅法第 35 條規定，退還已繳納土地增值。本案為先購後售土地案件，依財政部前揭函釋說明，先購後售土地之重購退稅案件，以購買土地時已持有自用住宅使用之土地為適用範圍，本案訴願人於 96 年 7 月 19 日訂約購買前述台中市土地時，即於同年月日將戶籍由出售地（彰化縣永靖鄉港西村○○巷 181 號之 6）遷出至重購地（台中市北區文莊里○○街 1 號 9 樓之 5），其出售與重購期間未滿二年，此有戶政連線除戶資料、土地登記謄本、台中市光大國宅社區房地買賣契約、土地所有權買賣移轉契約書等附卷資料可稽。依首揭法令規定與函釋說明，應符合前揭函釋所稱「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』，已持有自用住宅使用之土地為適用範圍。」之說明，是原處分機關率以土地謄本登記簿所載示之 96 年 8 月 16 日（即購買土地完成登記日）作為認定出售地已非自用住宅使用土地之基準點，卻未能提出主管機關具體函釋說

明以為依循，非無自行認定函釋適用基準點，而有違反重購退稅之立法精神與忽略訴願人權益。

三、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	委員	陳基財
	委員	黃鴻隆
	委員	蕭文生

中 華 民 國 98 年 11 月 9 日

縣 長 卓 伯 源