

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因土地增值稅事件，不服本局所為處分，申請復查，
本局決定如下：

主文

維持原處分。

事實

申請人於 101 年 6 月 4 日先行購買本市南區○地號 3 筆土地，嗣於同年 9 月 4 日出售原有本市同地段○地號等 4 筆土地，經申准依土地稅法第 35 條規定退還已納土地增值稅，嗣查該重購土地地上建物於 103 年 8 月 29 日迄今，原設籍之申請人將全戶戶籍遷出而已無人設籍，爰不符合自用住宅用地之要件，本局依同法第 37 條規定追繳原退還土地增值稅合計新臺幣（以下同）4 萬 2,486 元。

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。」、「土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之

日起，2年內重購土地合於左列規定之一，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。」、「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起5年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」分別為土地稅法第9條、第35條第1項第1款及第37條所明定。次按「……土地所有權人重購自用住宅用地，經核准依同法第35條規定退還土地增值稅後，如有因子女就學需要、因公務派駐國外、土地所有權人死亡等原因，致戶籍遷出或未設於該地，尚難謂已改作其他用途，倘經查明實際仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，可免依同法第37條規定追繳原退還稅款。」、「主旨：黃陳○所有土地經核准自用住宅用地稅率課徵地價稅後，因故遷出戶籍，核與土地稅法第9條規定不符，雖實際居住該地仍應依規定改按一般用地稅率課徵地價稅。…

…」分別為財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函及 85 年 1 月 5 日台財稅第 842159474 號函所釋示。

二、申請人於 2 年內出售並重購自用住宅用地，申准依土地稅法第 35 條規定退還出售時已納之土地增值稅，嗣查該重購土地自完成移轉登記之日起 5 年內即因申請人全戶遷出而無人設籍，致不符合自用住宅用地要件，爰依同法第 37 條規定追繳原退還稅款。

三、申請人復查主張略以，本人係因政府訂定夫妻所有房屋供自住使用最多只能 3 戶，才將戶籍遷出高雄市自宅，但本人仍實際居住在重購住宅，未有出租或出售情形，用途並未改變，土地稅法第 37 條條文未明確規定重購之後戶籍不可遷出，且本局大智分局(以下簡稱本局)核退函隻字未提，類此案件，本局亦因認為不妥，嗣後才於核退函之公文增加列入戶籍不可遷移之文字，此為本局疏失，請求寬准免予補徵，另本案係補徵土地增值稅，財政部 85 年 1 月 5 日台財稅第 842159474 號函釋乃針對地價稅所為解釋，狀況不同，不應援用云云。

四、按已規定地價之土地，於所有權移轉時，原應就土地自然漲價利益徵收土地增值稅。土地稅法第 35 條之所以另定重

購自用住宅用地退還原已繳納土地增值稅之優惠，旨在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，特規定2年內重購自用住宅用地者，得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，惟同法第37條同時訂有重購之土地，自完成移轉登記之日起5年內如改作其他用途，即應追繳原退還稅款之限制，而「改作其他用途」者，解釋上自以改作「自用住宅用地」以外之用途為判定標準。至所謂「自用住宅用地」，乃採法定證據主義，業於土地稅法明定其意義，依該法第9條既揭明除須為無出租、無營業之住宅用地外，尚應符合土地所有權人或其配偶、直系親屬至少一人於其上辦竣戶籍登記之要件，又該法條所指之「已辦竣戶籍登記」，乃指積極的有設定戶籍於該地，並消極的未遷離戶籍登記於該地而言，一旦前述人員事後全數遷離原設籍地，縱實際仍有居住之事實，亦不符合自用住宅用地之要件，其意旨併有最高行政法院94年度判字第155號及臺北高等行政法院91年訴字第3289號判決可資參照；又財政部83年6月9日台財稅第831596661號函釋

所述戶籍遷出原因，係財政部遷就現實，縱認得以適用，解釋上應嚴格限於該函釋所列舉「因子女就學需要」、「因公務派駐國外」、「土地所有權人死亡」原因，始得免依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款，此有臺北高等行政法院 97 年度訴字第 2816 號判決意旨可資參照。卷查申請人 101 年 6 月 4 日先行購買本市南區樹子腳段○地號 3 筆土地，嗣於同年 9 月 4 日出售原有同地段○地號等 4 筆土地，申經本局 101 年 10 月 8 日中市稅智分字第○號函核准按土地稅法第 35 條規定退還原繳納之土地增值稅計 4 萬 2,486。嗣查得該重購土地所在「臺中市南區○號」一址，自 103 年 8 月 29 日起未有申請人本人、配偶或直系親屬任何一人設籍於戶內之狀態，即已悖於土地稅法第 9 條所定自用住宅用地之要件，自屬改作自用住宅用地以外之其他用途，縱仍用以自住使用，且未有移轉、出租或供營業之情事，仍不符合自用住宅用地之要件，又依申請人所陳係為使高雄市自宅按自住用房屋稅率核課之目的而遷出戶籍，亦非前揭函釋所定免予追繳稅款之事由。至財政部 85 年 1 月 5 日台財稅第 842159474 號函釋旨在申明前述 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函所例外放寬之 3 種事由，僅適用於

免追繳重購自用住宅用地申請退還之土地增值稅，尚不得倚為地價稅亦可續按自用住宅用地稅率課徵之論據。本局104年11月13日中市稅智分字第1045110050號函復申請人之申訴書援此函釋僅為強調縱有實際居住之事實，亦不得據以主張符合自用住宅用地要件之宗旨。至於核准退稅函係依財政部頒訂之定型函稿格式，教示土地稅法第37條所必須追繳原退還稅款之情形，並無不妥，類此重購退稅案件，本局嗣後於核退公文增列重購地至少應保留本人、配偶或直系親屬一人之戶籍等語，係貼心提醒。申請人自行判斷遷出戶籍，非屬自用住宅用地改作其他用途，乃誤解法令；自難一味歸咎本局核准退稅函未將法律揭示至其可得瞭解之程度，法定要件既已具備，稽徵機關尚乏因個人因素再予衡量之餘地。綜上，原處分並無不合，應予維持。

基上論結，本件申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第35條規定決定如主文。

中 華 民 國 105 年 月 日

附註：

- 一、本件申請人如有不服，應於收受本決定書次日起30日內，檢附訴願書（請加附繕本1份）依訴願法第58條第1項規定經由本局向臺中市政府提起訴願。
- 二、本件係未繳納稅款而申請復查，對於復查決定後應納之稅額，如於繳納期間屆滿30日後仍未繳納者，依法移送強制執行；但不服復查決定，按繳款書所載稅額繳納半數並依法提起訴願者，暫緩執行；繳納半數稅額確有困難，經本局核准提供相當擔保者，亦同。