

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 7 月 20 日先行購買本市南屯區○地號等 3 筆土地，嗣於 102 年 2 月 23 日出售原有本市同區南屯段○地號等 2 筆土地，經申准依土地稅法第 35 條規定退還已繳納之土地增值稅，嗣查該重購土地上建物自 105 年 9 月 8 日起原設籍之申請人配偶及直系親屬遷出後已無人設籍，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分別為新臺幣（以下同）14 萬 7,159 元及 5 萬 518 元，合計 19 萬 7,677 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……」、「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。」為財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 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 條規定退還符合自用住宅用地之土地增值稅，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系爭土地地上建物而無人設籍，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，其因長子就學需要，故暫時遷出戶籍，並未改變重購地用途，請依據財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函釋意旨免追繳原退還稅款云云。

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。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 1 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，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 號函釋例外放寬是類案件如係因子女就學需要、公務派駐國外、土地所有權人死亡等事由遷出戶籍，倘經查明實際仍作自用住宅使用，可免追繳原退還稅款，惟此 3 種例外放寬情形，依法應從嚴解釋。卷查申請人於 101 年 7 月 20 日先行購買本市南屯區○地號等 3 筆土地，嗣於 102 年 2 月 23 日出售原有本市同區南屯段○地號等 2 筆土地，申經本局文心分局 103 年 3 月 14 日中市稅文分字第○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 19 萬 7,677 元，併教示「五、旨揭重購之土地，本分局已列入核准退稅管制案件，管制期間 5 年內倘有移轉、出租、營業或遷出戶籍等未符合自用住宅用地規定之情形者，將依前揭規定辦理追繳原退還稅款，如戶籍需辦理遷出，至少需保留土地所有權人或配偶、直系親屬任何 1 人於原戶籍內，特予提醒注意。」有關重購土地變更使用將追繳稅款之規定。經查

申請人前於 103 年 3 月 19 日先行遷出該重購土地所在「臺中市南屯區○號」一址至同區○里，其配偶及直系親屬嗣於 105 年 9 月 8 日遷出該址至同區○里，重購地上房屋已無人設籍，縱仍為自住使用，仍不符合自用住宅用地之要件。至申請人主張因長子就學需要，暫時遷出戶籍，應可適用前揭財政部函釋免予追繳土地增值稅乙節，經電洽申請人提供相關證明文件，其表示長子考上私校，因此未至○里學區劃分所屬○國中就讀。基於例外從嚴之法解釋原則，自難認全戶遷出戶籍係因子女就學需要，即無上開財政部函釋之適用。縱因子女就學需要遷出戶籍，申請人或其配偶應可保留 1 人於原戶籍內，以符合法定要件。綜上，本局依法追繳退還之稅款，並無不合，原處分應予維持。

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。