

稅目	土地增值稅
條文	土地稅法第 37 條
案由概要	申請人重購土地為自用住宅用地，經核准退還土地增值稅後，於 5 年內因戶籍遷出而未符自用住宅用地規定，經追繳退還土地增值稅。
復查決定	臺南市政府財政稅務局復查決定書 申請人：○○○ 地址：○○○○ 申請人因不服本局核定 108 年土地增值稅事件，申請復查乙案，本局依法決定如下： 主文 復查駁回。 事實 緣申請人於民國（下同）104 年 1 月 27 日新購本市永康區○○段○○地號土地（下稱系爭土地），地上房屋門牌：本市永康區○○里○○路○○巷○○弄○○號，嗣於同年 7 月 22 日出售本市永康區○○段○○、○○地號等 2 筆土地（地上房屋門牌：本市永康區○○里○○街○○號○○樓），於辦理所有權移轉登記後，申請人乃於同年 9 月 14 日依土地稅法第 35 條規定向本局新化分局申請重購自用住宅用地退還○○段○○、○○地號土地已納土地增值稅新臺幣（下同）○○○○元及○○○○元，合計○○○○元，前經本局新化分局 104 年 9 月 18 日南市稅新土字第○○○○號函核准退稅並列管在案。嗣經本局辦理「108 年度重購土地核准退還土地增值稅列管案件清查作業」時，查得系爭土地地上房屋自 107 年 10 月 3 日起，即無申請人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，不符自用住宅用地規定，遂依土地稅法第 37 條規定追繳原退還○○段○○、○○地號土地之土地增值稅合計○○○○元，惟申請人不服，乃提起復查。 理由 一、法令規定：

(一) 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。」

(二) 土地稅法第 35 條規定：「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。

(三) 土地稅法第 37 條規定：「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。」

(四) 財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函釋規定：「土地所有權人重購自用住宅用地，經核准依土地稅法第 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，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，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。」

二、卷查，申請人所有本市永康區大灣段○○地號土地（地上建物：本市永康區○○里○○路○○巷○○弄○○號）係辦理自用住宅重購退稅之列管土地，經本局新化分局查得系爭土地地上房屋自 107 年 10 月 3 日起，未有申請人本人或其配偶、直系親屬之戶籍登記，不符自用住宅用地規定，依土地稅法第 37 條規定應追繳原退還○○段○○、○○地號土地之土地增值稅合計○○○○元，申請人不服，申請復查主張略以：於 104 年申請自用住宅重購退稅時已將戶籍登記於新購地本市永康區○○里○○路○○

巷○○弄○○號，因不了解土地稅法的規定，才於 107 年因結婚而將戶籍遷出至將軍區，又稱係於市區百貨業工作，不可能每日往返新戶籍地將軍區，確實仍居住於新購地永康區，資為爭議。

三、按土地稅法第 37 條規定：「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。」，其立法意旨係為避免當事人於退稅後即將另購之土地出售，或轉作其他用途，以逃漏土地增值稅，從事土地投機，故明定本項限制條文。另關於土地稅法第 37 條後段重購之土地「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。而所稱「自用住宅用地」，土地稅法第 9 條已明文規定，以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為要件之一，必須符合戶籍登記之要件事實，始足當之。因此，除無出租或供營業使用外，尚需土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，始符「自用住宅用地」之規定，其理自明(臺北高等行政法院 104 年訴字第 1472 號判決理由參照)。是以，本案申請人於 104 年 1 月 27 日重購系爭土地，嗣於同年 7 月 22 日出售本市永康區○○段○○、○○地號等 2 筆土地，申請人依土地稅法第 35 條規定向本局新化分局申請並經核准退還已納土地增值稅 4 萬 271 元在案。系爭土地於列管期間(104 年 1 月 27 日至 109 年 1 月 26 日)內經查得申請人已於 107 年 10 月 3 日戶籍遷出，致該址未有申請人本人、配偶或直系親屬之戶籍登記，核與土地稅法第 9 條規定所稱之自用住宅用地不符，故本局新化分局依同法第 37 條規定追繳原退還○○段○○、○○地號土地之土地增值稅合計○○○○元，尚無違誤。

四、又財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函釋規定：「土地所有權人重購自用住宅用地，經核准依土地稅法第 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。…。解釋上亦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(臺北高等行政法院 104 年訴字第 1472 號判決理由參照)。是以，申請人雖主張其係因結婚等原因而將戶籍遷出系爭土地，惟查該戶籍遷出之原因並非財政部上開函釋所列舉之例外規定，故本案尚無財政部上開函釋所定得免依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款之適用。。

五、至申請人主張其係因不了解土地稅法規定，而於 107 年因結婚才將戶籍遷出乙節。經查本局新化分局於○○年○○月○○日以南市稅新土字第○○○○號函核准申請人依土地稅法第 35 條規定重購自用住宅用地退還已納土地增值稅○○○○元時，已詳細載明土地稅法第 37 條相關管制規定，並於該函說明四載明：「系爭土地本局已列入核准退稅管制案件，管制期間 5 年內倘有移轉、供出租、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(土地稅法第 37 條)辦理追繳原退還稅款，如戶籍因故需辦理遷出，但仍作自用住宅用地使用者，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。」。另查該函本局新化分局係以雙掛號方式郵寄至當時申請人申請重購退稅申請書之住居所(即本案系爭房屋地址永康區○○里○○路○○巷○○弄○○號)，該函既經交付與有辨別事理能力之同居人(申請人兄長○○○)，依行政程序法第 73 條第 1 項之規定，已屬合法送達於申請人。是以，申請人此節之主張，尚不足採。

六、綜上所述，本案申請人或其配偶、直系親屬於管制期間未於系爭土地辦竣戶籍登記，已未符自用住宅用地之用途，本局新化分局依土地稅法第 37 條規定追繳原退還○○段○○、○○地號土地之土地增值稅○○○○元，經核尚無違誤不當，自應予維持。

綜上結論，本案申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條之規定決定如主文。

局長 ○ ○ ○

中 華 民 國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

一、申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕具訴願書正副本各乙份，連同本決定書（或影本），經由本局向臺南市政府提起訴願。

二、申請人依法提起訴願者，如已對復查決定之應納稅額繳納半數，暫緩移送強制執行。