

# 臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

114年度訴字第285號

民國115年4月23日辯論終結

原告 吳昱叡

訴訟代理人 江孟洵 律師

被告 財政部中區國稅局

代表人 翁培祐

訴訟代理人 詹淳惠

上列當事人間因退還稅款事件，原告不服財政部中華民國114年9月4日台財法字第11413930700號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

## 主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序事項：

被告代表人於本院審理中於民國115年3月24日由樓美鐘變更為翁培祐，茲據其新任代表人115年3月31日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第111-115頁），核無不合。

### 貳、實體事項：

#### 一、事實概要：

原告於111年7月25日（登記日）出售其於同年4月21日登記買賣取得門牌○○市○○區（下同）敦富七街55號3樓之12房屋（溝背段355建號建物）及其坐落之溝背段86地號土地（權利範圍100,000分之405）（下合稱系爭舊房地），於同年11月3日辦理個人房屋土地交易所得稅（下稱房地交易所得稅）申報，列報課稅所得新臺幣（下同）3,585,474元，按稅率45%，計算應納稅額1,613,463元，

並於同年11月4日繳納稅款1,615,911元（含自動補報加計利息2,448元），經被告依原告前開申報核定應補應退稅額為0元。嗣原告於112年10月31日買賣登記取得門牌○○市○○區○○街000巷00號00樓房屋（松山區西松段一小段6345建號建物）及其坐落之○○市○○區○○段一小段15-3地號土地（權利範圍100,000分之1,186）（下稱系爭新房地），於113年12月2日繕具房地交易所得稅重購退稅申請書，向被告所屬東山稽徵所（下稱東山稽徵所）申請退還已納稅額1,615,911元（含自動補報加計利息2,448元）；被告依據申報及查得資料，以本件不符合所得稅法第14條之8規定，乃以114年4月2日中區國稅東山綜所字第1140551689號函（下稱原處分），否准其退稅之申請。原告不服原處分，提起訴願，訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

## 二、原告主張及聲明：

### （一）主張要旨：

1.原告購入系爭舊房地後，確有居住於其內，並有使用水電之紀錄，該水電費用固然非高，然此係因原告之父母亦居住於臺中市，原告與配偶常返家所致，是被告及訴願決定未詳酌此情，應有違誤，否則豈非謂在我國有住所，惟長期出差外國之人，均無法享有重購退稅之優惠？亦或若循被告及訴願決定之邏輯，豈非告知民眾，只要自身持有之房屋與老家距離相近，且時常回老家與親友相處、團聚，即就自身房屋無自住事實。況參酌原告現居住之系爭新房地之水、電費單據可知，原告用水、電度數本即不高，此屬個人用電用水習慣問題，尚難憑此逕認無自住事實。又就原告出賣系爭舊房地時，雖於不動產現況說明書中，就房屋是否有自住之欄位為不同之勾選，然此係依據房仲之建議，若勾選非自住，則較容易以較高之價格出售所致，此係房地產買賣長久以來之習慣，然若僅憑此逕認原告或其配偶無居住之事

實，顯係過於武斷，亦不符合實際之情形。況原告持有系爭舊房地期間，有經管委會通知領取交託物、掛號信件之情形，依常情以斷，若原告或配偶未居住於內，斷無可能令人將交託物寄送甚而寄放於系爭舊房地，徒增自己取件麻煩之必要，故原告及其配偶應確係於系爭舊房地有自住之事實。另就持有系爭舊房地期間過短之原因，係原告任職於位在臺北之外資券商，然該持有房屋之期間前後時值疫情，原告多在臺中老家居家辦公，惟因家裡空間過小，人多吵雜，故原告遂購買系爭舊房地欲作為搬出老家之住所，後續亦住進系爭舊房地，雖因老家鄰近而經常往返，然仍係有居住於內。後原告於111年6月與配偶求婚，適逢我國疫情控制得宜，原告依公司指示，返回臺北辦公室工作，故有在臺北買房之需求，而因臺北買房不易，僅得先將系爭舊房地賣掉，才有足夠資金購買臺北房子。是原告實係因疫情打亂居住地之規劃，且結婚後原告有定居臺北之需求，亦造就戶籍遷移日期過近之結果，然此均無法否定原告於系爭舊房地自住之事實。

2. 本件本質上最大之爭執點，實係就重購退稅之認定要件中，房屋需屬「自住」此一要件之認定或解釋。就此一詞以觀，所謂「自住」，應意指自身有居住之事實，至於居住之期間長短並非重點，若需考慮時間因素，則於我國持有房地產，惟長年出差國外之人豈非均無法申請重購退稅？今被告擅自將自住要件之認定，以水電使用狀況、持有期間長短、現況說明書上之記載等間接因素逕為判斷，顯係於裁量時摻雜與事件無關之因素，亦忽略原告本身之生涯規劃與家庭狀況等因素，而有漏未審酌應加斟酌觀點之情形，顯就原告申請重購退稅一事構成裁量濫用。

3. 被告以原處分否准原告之申請，惟細究其內容，僅提及重購退稅之法律、行政規則依據，並說明原告購買兩房

01 屋之時程，後逕稱未有實際居住之情事，然未附具任何  
02 理由說明為何原告之申請有違規定，係依據何理由認定  
03 原告未有實際居住之情事，顯係屬行政處分未附理由，  
04 依前揭規定，應屬違法之行政處分。又就此一違法行政  
05 處分，未見被告於訴願程序終結前為任何補正，則依前  
06 揭規定，原處分確屬違法行政處分無誤，原告請求撤銷  
07 原處分，應有理由。

08 (二)聲明：

09 1.原處分及訴願決定均撤銷。

10 2.被告就原告113年12月2日之申請，應作成准予退稅1,61  
11 3,463元之行政處分。

12 三、被告答辯及聲明：

13 (一)答辯要旨：

14 原告於111年4月21日買賣登記取得系爭舊房地，與賣方惠  
15 信建設股份有限公司於同年5月7日辦妥交屋手續，原告11  
16 1年6月1日將戶籍遷入系爭舊房地，翌日（111年6月2日）  
17 即委託豐禾開發股份有限公司代為銷售系爭舊房地，原告  
18 並於專任委託銷售契約書之標的物現況說明書，其中項次  
19 第6欄「所有權持有期間有無居住？」欄位勾選為  
20 「否」，即自承其並無居住於系爭舊房地，又其於委託銷  
21 售後15日（同年6月18日）即與買方簽訂契約出售系爭舊  
22 房地，前開標的物現況說明書並經買賣雙方簽名確認，且  
23 買受人填復交易情形訪查表亦載明，看屋時無裝潢、無家  
24 電（空屋交屋）、仲介人員介紹系爭舊房地為全新空屋，  
25 足認系爭舊房地客觀使用狀態為無居住之空屋。原告持有  
26 系爭舊房地期間之水、電及瓦斯使用情形：1. 用水情形：  
27 111年8月、10月（計費期間：111年4月27日至111年8月26  
28 日）實用度數為1度、0度。2. 用電情形：111年8月（計費  
29 期間111年5月26日至111年7月25日）計費度數為41度（底  
30 度40度）。3. 瓦斯使用情形：111年7月（計費期間：111  
31 年6月14日至111年7月14日）使用度數0度。是原告提供之

01 水電繳費單據及通訊紀錄，尚難作為其有居住系爭舊房地  
02 之證明。被告綜觀上開客觀事證，審認原告不符「實際居  
03 住」系爭舊房地之事實，核屬有據，被告以原處分否准原  
04 告退稅之申請，並無不合。

05 (二)聲明：

06 原告之訴駁回。

07 四、爭點：

08 系爭舊房地是否符合所得稅法第14條之8規定之「自住房  
09 屋、土地」而得主張重購自用住宅扣抵房地合一稅額？

10 五、本院的判斷：

11 (一)事實概要記載之事實，有原告個人房屋土地交易所得稅申  
12 報書及相關資料（見原處分卷第1-35頁）、個人房屋土地  
13 交易所得稅申報核定通知書（見原處分卷第37頁）、原告  
14 個人房屋土地交易所得稅重購退稅申請書及相關資料（見  
15 原處分卷第38-57頁）、系爭舊房地買受人回復問卷調查  
16 表等資料（見原處分卷第76-83頁）、原告委託銷售系爭  
17 舊房地資料（見原處分卷第93-99頁）、原告系爭舊房地  
18 使用水、電、天然氣情形相關資料（見原處分卷第100-10  
19 8頁）、原告遷徙紀錄資料查詢清單（見原處分卷第120-1  
20 23頁）、原處分（見本院卷第39-40頁）、訴願決定（見  
21 本院卷第41-47頁）等證據可以證明。

22 (二)系爭舊房地不符合所得稅法第14條之8規定之「自住房  
23 屋、土地」，原告不得主張重購自用住宅扣抵房地合一稅  
24 額：

25 1.應適用的法令：

26 (1)所得稅法第4條之4第1項規定：「個人及營利事業交  
27 易中華民國105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其  
28 坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房  
29 屋、土地），其交易所得應依第14條之4至第14條之8  
30 及第24條之5規定課徵所得稅。」第4條之5規定：  
31 「（第1項）前條交易之房屋、土地有下列情形之一

者，免納所得稅。但符合第1款規定者，其免稅所得額，以按第14條之4第3項規定計算之餘額不超過4百萬元為限：一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：（一）個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。（二）交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用。（三）個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。二、符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地。三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。（第2項）前項第2款至第4款規定之土地、土地改良物，不適用第14條之5規定；其有交易損失者，不適用第14條之4第2項損失減除、第24條之5第3項損失減除及同條第4項後段自營利事業所得額中減除之規定。」第14條之4第1項、第3項第1款第1目規定：「（第1項）第4條之4規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。……（第3項）個人依前2項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：一、中華民國境內居住之個

01 人：（一）持有房屋、土地之期間在2年以內者，稅  
02 率為百分之45。」第14條之8第1項、第2項規定：  
03 「（第1項）個人出售自住房屋、土地依第14條之5規  
04 定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交  
05 易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重  
06 購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之  
07 次日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之比  
08 率，自前開繳納稅額計算退還。（第2項）個人於先  
09 購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋  
10 使用權交易之日起算2年內，出售其他自住房屋、土  
11 地者，於依第14條之5規定申報時，得按前項規定之  
12 比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除  
13 之。」

14 (2)（110年6月30日修正發布，000年0月0日生效）房地  
15 合一課徵所得稅申報作業要點（下稱房地合一作業要  
16 點）第20點第1項規定：「本法第14條之8有關自住房  
17 屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其  
18 配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍  
19 登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務  
20 使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶  
21 之他方名義重購者，亦得適用。」

22 2.經查，原告於111年7月25日（登記日）出售其於同年4  
23 月21日登記買賣取得之系爭舊房地（見原處分卷第25-2  
24 6、8-11頁），並於同年11月3日辦理房地交易所得稅申  
25 報，列報課稅所得3,585,474元，按稅率45%，計算應  
26 納稅額1,613,463元（見原處分卷第34-35頁），並於  
27 同年11月4日繳納稅款1,615,911元（含自動補報加計利  
28 息2,448元）（見原處分卷第33頁），經被告依原告前  
29 開申報核定應補應退稅額為0元（見原處分卷第37  
30 頁）。嗣原告於112年10月31日買賣登記取得系爭新房  
31 地（見原處分卷第44-54頁），於113年12月2日繕具房

地交易所得稅重購退稅申請書，申請退還已納稅額1,615,911元（含自動補報加計利息2,448元）（見原處分卷第57頁）；被告依據申報及查得資料，以本件不符合所得稅法第14條之8規定，乃以原處分否准其退稅之申請略以：「主旨：臺端依所得稅法第14條之8規定申請退還依同法第14條之5規定繳納之稅額一案，因有說明三所述情形，歉難照准，……。說明：……三、臺端於111年4月21日購入臺中市北屯區敦富七街55號3樓之12房地，於111年7月25日出售，嗣於112年10月31日購入臺北市松山區延壽街330巷18號11樓房地，依據旨揭規定向本局東山稽徵所申請退稅，經核未有實際居住之情事致未符合規定。……」（見本院卷第39-40頁）。此有原告個人房屋土地交易所得稅申報書及相關資料（見原處分卷第1-35頁）、個人房屋土地交易所得稅申報核定通知書（見原處分卷第37頁）、個人房屋土地交易所得稅重購退稅申請書及相關資料（見原處分卷第38-57頁）、原處分（見本院卷第39-40頁）在卷可稽。是原處分係以原告出售系爭舊房地不符合所得稅法第14條之8規定之「自住房屋、土地」要件否准原告之退還稅款申請，因此，本件之爭議係原告於系爭舊房地是否有「自住」之事實，詳如下述。

3.雖原告主張於不動產現況說明書中，就系爭舊房地是否有自住之欄位勾選「否」，係為出售價格考量；持有系爭舊房地期間有經社區管理委員會通知領取交託物、掛號信件；系爭舊房地與其老家距離相近，且時常回老家，原告用水、電度數本即不高，此屬個人用電用水習慣問題云云。惟查：

(1)原告於111年4月21日買賣登記取得系爭舊房地（見原處分卷第8-11頁），與賣方惠信建設股份有限公司於同年5月7日辦妥交屋手續（見原處分卷第90頁），原告111年6月1日將戶籍遷入系爭舊房地（見原處分卷



第122頁），翌日（同年6月2日）即委託豐禾開發股份有限公司代為銷售，原告於專任委託銷售契約書使用狀況載明「空屋」，於標的物現況說明書項次第6欄「所有權持有期間有無居住？」欄位勾選「否」（見原處分卷第96-99頁）。原告於委託銷售後15日（同年6月18日）即與買方簽訂契約出售系爭舊房地（見原處分卷第27-32頁），前開標的物現況說明書並經買賣雙方簽名確認（見原處分卷第96頁）。被告以114年2月13日中區國稅東山綜所字第1140550704號函檢附系爭舊房地交易情形訪查表予買受人，該買受人於交易情形訪查表表示看屋時無裝潢、無傢俱家電（空屋交屋）、仲介人員介紹系爭舊房地為全新空屋（見原處分卷第83頁）。另被告以113年12月23日中區國稅東山綜所字第1130555997號函送系爭舊房地居住情形調查紀錄表予該屋所屬社區管理委員會（下稱管委會），管委會回復無原告申請裝修或傢俱搬運紀錄、無包裹領取紀錄（見原處分卷第91-92頁），至於原告所出具與管委會間LINE對話紀錄中，原告於111年5月9日有應受領之交託物，乃惠宇建設機構委託管委會轉為交付之物件，並非寄送之郵件，111年5月27日再通知原告有交託物尚未領取，是否為原告111年5月9日之交託物，則因圖片未顯示而無從得知（見本院卷第33-37頁），且原告亦未將系爭舊房地之水電帳單逕寄至該戶（見本院卷第25-28頁）。此有系爭舊房地土地建物登記第一類謄本（見原處分卷第8-11頁）、系爭舊房地交屋證明書（見原處分卷第90頁）、原告遷徙紀錄資料查詢清單（見原處分卷第120-123頁）、原告委託銷售系爭舊房地資料（見原處分卷第93-99頁）、系爭舊房地不動產買賣契約書（見原處分卷第27-32頁）、被告114年2月13日中區國稅東山綜所字第1140550704號函及買受人回復之交

易情形訪查表及相關資料（見原處分卷第76-83頁）、被告113年12月23日中區國稅東山綜所字第1130555997號函及管委會回復之居住情形調查紀錄表資料（見原處分卷第88-92頁）、原告與管委會間LINE對話紀錄（見本院卷第33-37頁）、原告111年8月台灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）水費通知單及台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）繳費通知單（見本院卷第25-28頁）在卷可稽。是依前開卷證資料所示，原告已自述其並無居住於系爭舊房地，且買受人於簽定房地買賣契約前看屋情形，系爭舊房地為無裝潢、傢俱及家電之全新空屋，管委會亦無原告申請裝修或傢俱搬運及包裹領取之紀錄，原告亦無將此屋地址作為通訊地址使用。

(2)再者，東山稽徵所分別向欣中天然氣股份有限公司（下稱欣中公司）、台電公司台中區營業處、台水公司第四區管理處函詢原告持有系爭舊房地期間之用水、電、瓦斯情形（見原處分卷第100、102、104頁）。依函復資料，原告持有系爭舊房地期間（111年5月7日至111年7月25日）之用水情形：111年8月、10月（計費期間：111年4月27日至111年6月28日、111年6月29日至111年8月26日）用水度數為1度、0度（見原處分卷第108頁）。用電情形：111年8月（計費期間111年5月26日至111年7月25日）計費度數為41度（底度40度，見原處分卷第107頁）。瓦斯使用情形：111年7月（計費期間：111年6月14日至111年7月14日、111年7月15日至111年9月14日）使用度數均為0度（見原處分卷第106頁）。另依原告提供臺北自來水事業處水費繳費憑證（計費期間：112年11月4日至113年1月5日），原告自112年10月31日購入系爭新房地後，用水度數均為0度，至113年1月5日前亦僅使用1度（見本院卷第29-30頁）；依台電公司113年2月繳

費通知單（計費期間：112年12月12日至113年2月16日），用電度數為底度40度（見本院卷第31頁），亦難以證明原告於購入系爭新房地後即馬上入住，而得為原告日常水電使用情形之證明。經東山稽徵所向臺北自來水事業處函詢系爭新房地112年10月用水狀況（見原處分卷第70頁），依臺北自來水事業處所檢送之系爭新房地用水度數及水費明細表所示，原告於113年1、3、5、7、9、11月之用水度數分別為1、2、12、14、18、79度（見原處分卷第71、73頁）。東山稽徵所向台電公司台北市區營業處函詢系爭新房地112年10月起之用電狀況（見原處分卷第68頁），台電公司台北市區營業處提供系爭新房地用電資料表，原告於113年4、6、8、10、12期之經常度數分別為128、196、308、2,237、1,598度（見原處分卷第69、72頁）。此有東山稽徵所113年12月19日中區國稅東山綜所字第1130555947A、1130555947B號函、114年4月2日中區國稅東山綜所字第1140551687號書函（見原處分卷第100、102、104頁）、台水公司台中服務所提供系爭舊房地用水資料（見原處分卷第105、108頁）、台電公司台中區營業處提供系爭舊房地用電資料表（見原處分卷第103、107頁）、欣中公司提供系爭舊房地瓦斯使用度數明細資料（見原處分卷第101、106頁）、原告113年1月臺北自來水事業處水費繳費憑證及台電公司113年2月繳費通知單（見本院卷第29-31頁）、東山稽徵所113年12月20日中區國稅東山綜所字第1130555948A號書函（見原處分卷第70頁）、臺北自來水事業處檢送之系爭新房地用水度數及水費明細表（見原處分卷第71、73頁）、東山稽徵所113年12月20日中區國稅東山綜所字第1130555948B號書函（見原處分卷第68頁）、台電公司台北市區營業處提供系爭新房地用電資料表（見原處分卷第69、

72頁)在卷可稽。是由上揭系爭新、舊房地之水電使用情況，依一般社會經驗，難認原告持有系爭舊房地期間有實際居住於該房地之客觀事實，益證原告所提出之系爭新房地水電繳費收據，乃原告未入住系爭新房地前之水電使用情形，不足以證明原告平時用水用電習慣或係因常回臺中老家所致，更不足以證明原告前稱於出售系爭舊房地係為價格考量方為不實陳述等情。

(3)綜上，原告已自述其並無居住於系爭舊房地，且買受人於簽定房地賣賣契約前看屋情形，系爭舊房地確實為無裝潢、傢俱及家電之全新空屋，管委會亦無原告申請裝修或傢俱搬運及包裹領取之紀錄，原告亦無將此屋地址作為通訊地址使用，原告所提出系爭新房地水電繳費收據不足以證明原告平時用水用電習慣或係因常回臺中老家所致，更不足以證明原告前稱於出售系爭舊房地係為價格考量方為不實陳述等情。故原告前開主張均不可採。

4.原告復主張原處分忽略原告生涯規劃與家庭狀況等因素，而有漏未審酌之情形，構成裁量濫用；原處分未附具任何理由說明認定原告未有實際居住之情事，顯係屬行政處分未附理由，亦未於訴願程序終結前補正，屬違法之行政處分，應予撤銷云云。惟查：

(1)按所得稅法第14條之8第1項既已規定係個人出售「自住房屋、土地」，方得申請按重購價額占出售價額之比率自己繳納稅額計算退還，若非屬自住房屋、土地，本即無該條項規定之適用。查本件原告於系爭舊房地確實無居住事實，已如前述，則原告究係因何原因於短期內出售系爭舊房地再重購系爭新房地，自非被告作成原處分時應審酌之因素，更無裁量濫用之情事，故原告主張原處分有裁量濫用情事云云，為無理由。

01 (2)復按對於以書面方式作成之行政處分，規定其應記載  
02 事項，除了使處分相對人知悉行政處分內容外，亦  
03 可明瞭如不服該行政處分時之救濟途徑，以確保其最  
04 低程度之法明確性與安定性，並發揮證明及警示之功  
05 能，所規範之應記載事項，包括涉及當事人資訊、人  
06 民不服時應如何提起權利救濟之教示及處分內容相關  
07 資訊等三大類。其中，處分內容相關資訊即指行政處  
08 分之主要規制內容與附款、事實、理由及法令依據，  
09 以使處分相對人清楚明瞭其權利義務因處分之作成而  
10 受到何等之變化。此等應記載事項，雖應明確完備，  
11 惟並不要求須達鉅細靡遺之全部記載程度，如已足使  
12 處分之相對人瞭解該處分之決定所由之原因事實及其  
13 依據之法令，且達可評估其合法性之程度時，縱其記  
14 載稍欠完足，亦難謂理由不備或違反行政行為之明確  
15 性原則。又「行政處分以書面為之者，應記載下列事  
16 項：……二、主旨、事實、理由及其法令據。」固為  
17 行政程序法第96條第1項第2款所明定，惟該規定之主  
18 要目的，乃為使人民得以瞭解行政機關作成行政處分  
19 之法規根據、事實認定及裁量之斟酌等因素，以資判  
20 斷行政處分是否合法妥當，及對其提起行政救濟可以  
21 獲得救濟之機會；故書面行政處分關於事實及其法令  
22 依據等記載是否合法，即應自其記載是否已足使人民  
23 瞭解其受處分之原因事實及其依據之法令判定之，而  
24 非須將相關之法令、事實或採證認事之理由等鉅細靡  
25 遺予以記載，始屬適法。

26 (3)查原處分已載明：「主旨：臺端依所得稅法第14條之  
27 8規定申請退還依同法第14條之5規定繳納之稅額一  
28 案，因有說明三所述情形，歉難照准……三、臺端於  
29 111年4月21日購入○○市○○區○○○街00號0樓之1  
30 2房地，於111年7月25日出售，嗣於112年10月31日購  
31 入○○市○○區○○街000巷00號00樓房地，依據旨

01 揭規定向本局東山稽徵所申請退稅，經核未有實際居  
02 住之情事致未符合規定。」等語。是以，原處分之內  
03 容，雖僅記載原告未有實際居住之情事，而未對採證  
04 認事之理由等鉅細靡遺予以記載，核不影響原告對於  
05 原處分所由之原因事實及其依據之法令的瞭解，依一  
06 般人的合理認知，已是明確完備。是綜上以觀，本件  
07 原處分甚為明確，且無行政程序法所稱行政處分未附  
08 理由之情形，原告指其屬違法之行政處分，違背行政  
09 程序法第96條第1項第3款、第114條第1項第2款、第2  
10 項規定云云，並非可採。

11 (三)綜上所述，原告出售系爭舊房地，因其於系爭舊房地並無  
12 自住之事實，核與所得稅法第14條之8及房地合一作業要  
13 點第20點第1項規定有關自住房屋、土地交易所得稅額扣  
14 抵及退還之要件未符。被告以原處分否准原告退稅之申  
15 請，並無不合，訴願決定予以維持，核無不合。原告訴請  
16 撤銷原處分及訴願決定，及被告就原告113年12月2日之申  
17 請，應作成准予退稅之行政處分，均無理由，應予駁回。

18 (四)本件的判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴  
19 訟資料經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一  
20 論述的必要，併予說明。

21 六、結論：本件原告之訴為無理由。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日

23 審判長法官 劉錫賢

24 法官 郭書豪

25 法官 林靜雯

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表  
28 明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須  
29 按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴  
30 者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表  
31 明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

| 得不委任律師為訴訟代理人之情形                                                         | 所需要件                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。                                              | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授。</li><li>2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。</li><li>3. 專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。</li></ol>         |
| (二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。                                  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 當事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。</li><li>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。</li><li>3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。</li><li>4. 當事人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。</li></ol> |
| 是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。 |                                                                                                                                                                                                                           |

中 華 民 國 115 年 5 月 14 日  
書記官 黃毓臻