

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第二庭

115年度稅簡字第15號

115年6月1日辯論終結

原告 吳森鴻

被告 財政部北區國稅局

代表人 李雅晶

訴訟代理人 黃自強

簡立芬

傅心瑜

上列當事人間所得稅法事件，原告不服財政部中華民國115年1月7日台財法字第11413948910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：

按行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款規定：「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：（第2款）訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」查原告起訴時，原訴之聲明為：「訴願決定及原處分均撤銷。」（卷9）；嗣於民國115年6月1日言詞辯論期日將訴之聲明追加變更為「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告應依原告民國114年7月9日以個人房屋土地交易所得稅重購退稅申請書之申請，作成核發退還已繳稅額新臺幣（下同）26萬3,261元之行政處分。」（卷48-49），經核原告請求之基礎事實

不變，且被告就此變更亦表示沒有意見，依上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、事實概要：

原告於111年7月13日(登記日)出售其108年11月22日(登記日)購入之新北市○○區○○街00巷0號12樓房屋權利範圍1/2及其坐落基地(下稱舊房地持分)，並於111年8月9日辦理房屋土地交易所得稅(下稱房地合一稅)申報，列報課稅所得99萬2,624元(持有期間超過2年，未逾5年，適用稅率35%)，繳納稅額34萬7,418元，並經被告依申報數核定。原告及訴外人詹孟冠於110年8月19日與崑益建設股份有限公司(下稱崑益公司)，以總價1,220萬元簽訂新北市淡水區「崑益豐合」第0樓00戶之預售屋買賣契約書，原告於114年4月7日(登記日)取得新北市○○區○○路00巷0弄00○0號3樓房屋權利範圍1/2及其坐落基地(下稱新房地持分)，並於114年7月9日繕具個人房屋土地交易所得稅重購退稅申請書(下稱系爭重購退稅申請)，向被告申請按重購價額占出售價額之比率退還已納稅額26萬3,261元，被告以其未符合所得稅法第14條之8第1項規定，乃以114年9月10日北區國稅三重綜徵字第1140414536號函(下稱原處分)，否准其重購退稅之申請。原告不服，提起訴願，經財政部115年1月7日台財法字第11413948910號訴願決定書(下稱訴願決定)駁回訴願。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

- (一)主張要旨：原告於111年7月13日出售新莊居所而繳納房地合一稅34萬7,418元，另於110年8月19日向崑益公司購買並約定112年12月30日前取得使用執照後6個月內交屋，亦即能於113年6月底符合退稅26萬3,261元，而後延遲至114年4月7日始取得房屋，此因疫情導致缺工缺料所致，非個人能力所及。又兩稅合一主要是抑制房價波動，一般老百姓購買時在疫情期間，當時剛開始沒那麼嚴重，沒辦法預估會延遲交

01 屋。

02 (二)聲明：如上開變更後所示之聲明。

03 三、被告答辯及聲明：

04 (一)答辯要旨：依所得稅法第14條之8第1項明定，個人以先售後
05 購方式，出售舊自住房屋、土地所繳納房地合一稅，自完成
06 移轉登記之日起算2年內，重購新自住房屋、土地後，得於
07 重購交易之次日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之
08 比率，自前開繳納稅額計算退還。又有關房地合一稅之交易
09 日、取得日係以所有權移轉登記日為準，為房地合一作業要
10 點第3點、第4點所明定。而本件依據查得資料，以原告於
11 111年7月13日出售舊房地持分，自該日起算至114年4月7日
12 買賣取得新房地持分止，已逾法定2年內重購之要件，核與
13 首揭規定不符，乃以原處分否准原告退稅之申請，核屬有
14 據。

15 (二)聲明：原告之訴駁回。

16 四、本院之判斷：

17 (一)應適用之法令：

18 1.所得稅法

19 (1)第4條之4第1項規定：「個人及營利事業交易105年1月1日以
20 後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之
21 土地，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5
22 規定課徵所得稅。」

23 (2)第14條之8第1項規定：「個人出售自住房屋、土地依第14條
24 之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交
25 易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住
26 房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年
27 內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計
28 算退還。」

29 2.房地合一課徵所得稅申報作業要點

30 (1)第1點規定：「為利納稅義務人依所得稅法第4條之4、第4條
31 之5、第14條之4至第14條之8及第24條之5規定計算及申報房

01 屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地、以設
02 定地上權方式之房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或
03 出資額之交易所得，特訂定本要點。」

04 (2)第3點本文規定：「房屋、土地交易日之認定，以所出售或
05 交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。」

06 (3)第4點本文規定：「前點房屋、土地取得日之認定，以完成
07 所有權移轉登記日為準」

08 (二)如事實概要欄所載事實，有舊房地持分出售之不動產買賣契
09 約書（答辯卷(一)36-42）、新房地持分預售屋買賣契約書
10 （答辯卷(一)22-25）、舊房地持分交易所得稅申報書暨繳款
11 書（答辯卷(一)43-45）、新房地持分所有權狀（答辯卷(一)46-
12 48）、系爭重購退稅申請書（答辯卷(一)32）、原處分暨郵件
13 收件回執（答辯卷(一)49-51）、訴願決定（答辯卷(一)54-58）
14 等附卷足稽，為可確認之事實。是原告於111年7月13日出售
15 舊房地持分並完成移轉登記，而遲於114年4月7日買受取得
16 新房地持分並完成移轉登記，核與所得稅法第14條之8第1項
17 規定之舊、新房地持分交易時間須於2年內完成移轉登記要
18 件不符，從而原處分否准系爭重購退稅申請，難認有何違誤
19 之處。

20 (三)至原告主張其向崑益公司購買並約定112年12月30日前取得
21 使用執照後6個月內交屋，然因疫情導致缺工缺料，遲至114
22 年4月7日始取得新房地持分，根本沒辦法預估會延遲交屋，
23 非個人能力所及等情。查，原告主張其向崑益公司購買並約
24 定112年12月30日前取得使用執照後6個月內交屋等情，此有
25 新房地持分預售屋買賣契約書（答辯卷(一)22-25）可佐，應
26 堪屬實。又原告主張因疫情導致缺工缺料，遲至原告114年4
27 月7日始取得新房地持分等情，縱認屬實，然所得稅法第14
28 條之8第1項並無可延長2年期間之例外規定，且亦無相關函
29 釋有此規定，故原告上開主張，自無從為有利於其之認定。

30 (四)綜上所述，原告主張各節，均不可採，且本件並不符合所得
31 稅法第14條之8第1項之重購退稅要件，已如前述，則本件被

01 告所為原處分，並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合，
02 又原告起訴請求被告依其申請作成退還稅額處分之權利並不
03 存在，其提起課予義務訴訟為無理由，亦本應為其全部敗訴
04 之判決。

05 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張陳述，均
06 與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

07 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第
08 1項前段，判決如主文。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
10 法 官 紀 榮 泰

11 一、上為正本係照原本作成。

12 二、如不服本判決，應於送達後20日內，以原判決違背法令為理
13 由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原
14 判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違
15 背法令之具體事實），其未表明上訴理由者，應於提出上訴
16 後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起
17 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
18 造人數附繕本）。

19 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
20 逕以裁定駁回。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
22 書記官 陳季吟