

探討自用住宅重購退稅之優惠： 以適用要件為中心*

李樂怡**

目 次

- 壹、前言
- 貳、重購自住房地退（抵）稅優惠之立法意旨
- 參、各稅法規定之相異之處
 - 一、財產交易所得
 - 二、房地合一稅
 - 三、土地增值稅
- 肆、各稅法之適用要件異同所衍生的問題
 - 一、自用住宅用地之認定不一致
 - 二、土地面積之限制過寬
 - 三、申請次數無限制
- 伍、背離量能課稅原則及平等原則之疑慮
 - 一、稅捐優惠
 - 二、遷徙自由
- 陸、建議代結論
 - 一、在所規範不一致狀況下，因與舊制趨向一致
 - 二、面積上應有所限制
 - 三、申請次數限制

* 學程名稱：稅法專題研究二；授課教師：柯格鐘老師。

** 國立臺灣大學研究所二年級，學號：R10A21116。

壹、前言

從 105 年前房屋土地分離課稅，考慮現今社會經濟實質狀況，致 106 年 1 月 1 日開始實施了房地合一政策，其目的為了打擊炒房、囤地，抑制房地價格，並防杜有些納稅義務人欲有規避稅負之意圖及維護租稅公平。

因此在房地合一政策底下，持有住宅時間越久，所需繳納稅率越低，可是計劃趕不上變化，納稅義務人有可能因為短期想賣買，或提升居住品質想賣掉原現住的房屋土地換取更大的空間。而納稅義務人若於 105 年 1 月 1 日後購入房屋土地，欲想在短期內更換房地進而買賣房地時，配合房地合一稅（新制）而言，會相較於房地分離時（舊制）所課與稅捐，計算稅率更高，無疑增加納稅人之負擔。

針對人民想換屋之需求，從而有重購退稅之特別規定，即重購自用住宅房地可以申請退回賣出舊屋所繳納的土地增值稅，貼補買新房子土地總額價款的差價。致有規劃換房屋土地之人，可利用重購退稅此優惠做稅捐規劃，減輕先前被課與的稅捐之負擔，同時亦為自己增加一筆換屋基金。惟新舊制影響底下，隨著納稅義務人持有房屋土地時間，適用何種制度則有所區別，惟各制度適用要件不一，滿足這些要件似有點困難，若不清楚每個稅制的而進行規劃，有可能只退於部分或無法退稅，甚至若不符合退稅之要件者，稅稽機關有權把原先退於納稅義務人的稅捐依規定追回，對此值得進一步去探討立法者所設定之要件。

本文會先以重購自用住宅之定義及其立法意旨作為開端，其次從財產交易所得、土地增值稅及房地合一稅比較各稅制所適用之要件有何不同，因邊幅有限，進而從適用要件之不同中探討重購退稅制度所衍生的相關問題，去分析及延伸是否有合符量能而平等原則，最後本文以建議代結論。

貳、重購自住房地退（抵）稅優惠之立法意旨

關於重購退稅立法意旨，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，而另於別處購買自用住宅用地，而為了避免因課徵土地增值稅，降低了納稅義務人其重購土地之能力，因此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¹。

依土地稅法第 35 條規定條第 1 項第 1 款規定，係以土地所有權人於出售原有自用住宅用地後，另行購買土地仍作自用住宅用地為要件；同條第 2 項有關先購後售，既準用第 1 項之規定，仍應以土地所有權人於購買土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍；如土地所有權人未持有供自用住宅使用之土地，僅係單純購買土地，嗣後再購買或自其配偶受贈他筆土地後再出售，核其情形係 2 次取得土地後再出售第 2 次取得之土地，與上開條文規定先售後購或先購後售，應以已持有自用住宅用地之立法意旨不合，應無土地稅法第 35 條重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅規定之適用。

依所得稅法第 17 條之 2 以及同法第 14 條之 8 所規定自用住宅之房屋重購退稅其立法意旨其政策目的爰用與土地稅法第 35 條重購自用住宅用地退稅之目的

¹ 民國 88 年 09 月 07 日台財稅第 881941465 號函令。

一致。

叁、各稅法規定之相異之處

綜合所得稅之財產交易所得，房地合一稅及土地增值稅，對於自用住宅房地均有重購退稅之規定，惟各稅制之適用要件不盡相同，以下分述之：

一、財產交易所得（舊制）

舊制是以房地分離進行課稅，重購退稅也是以分開房地做計算。因此在綜合所得稅中財產交易所得進行計算課稅或退稅，計算退稅標的為 2015 年 12 月 31 日前所取得房屋，在第 17-2 條文中說明，納稅義務人出售自用住宅之房屋所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，自完成移轉登記之日起 2 年內重購自用住宅之房屋，其價額超過原出售價額，得於重購自用住宅之房屋完成移轉登記之年度自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還，但若房屋價額沒有超過原出售價額，則不予退稅。

至於如何符合自用住宅房屋之認定，依財政部於 108 年 11 月 18 日台財稅字第 10804592200 號令，解釋所得稅法第 17 條之 2 條文中所稱之「自用住宅房屋」是以「納稅義務人或其配偶、直系親屬於該地址辦竣戶籍登記，且於出售前 1 年內無出租或供營業使用」之房屋，才謂符合重購退稅自用住宅之認定。

總括而言，若納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間超過 2 年，應適用舊制規定辦理重購退稅，即小屋換大屋可全額退稅，而大屋換小屋則不能退稅²。

二、房地合一稅（新制）

2016 年 1 月 1 日後取得房屋者，則依所得稅法第 14-8 條規定，個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

在「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第 20 點³則明確說明納稅義務人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。除此上述要件外，還須重購後 5 年內不得改做其他用途或再行移轉。

² 財政部賦稅署（06/18/2015），〈個人於新制實施前後重購自住房屋、土地，如何適用重購退稅？〉，https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch_53?cntId=dot_201708040003_53（最後瀏覽日：5/9/2023）

³ 財政部（06/09/2022），〈核釋個人適用所得稅法第 14 條之 8 規定退還或扣抵自住房地交易所得稅款，重購後 5 年內未設戶籍於重購之房屋，符合一定條件者，得免追繳稅款〉，<https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch26?cntId=51864a7105984f50893755321c097ebe>（最後瀏覽日：4/29/2023）

總括而言，若納稅義務人於係於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間在 2 年以內，應適用新制規定辦理重購退稅，即小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅⁴。

三、土地增值稅

土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定，「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、在自用住宅用地出售後，另行購買都市土地面積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」。

所稱自用住宅之用地之認定則依土地稅法第 9 條規定，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⁵，並依同法第 35 條第 3 項規定，且土地出售前 1 年內無供營業使用或出租者。

為退稅金額計算方式與前兩者不同：若納稅義務人售出原自用住宅用地現值為 100 萬元，土值稅 30 萬元，買入新土地現值超過 100 萬元時，所繳的 30 萬元土地增值稅可以全額退還；惟若買入新土地現值為 80 萬元，可以退回 10 萬元；如買入現值新土地小於 70 萬元，則無餘額可以退稅。

【表一】 整合各稅制重購退稅之適用要件

稅目	財產交易所得稅（舊制）	房地合一稅（新制）	土地增值稅
條文	所得稅法第 17-2 條	所得稅法第 14-8 條	土地稅法第 35 條第 1 項
持有房地	1. 103 年 1 月 1 日以前取得原房屋 2. 103 年 1 月 2 日至 104 年 12 月 31 日之間取得原房屋，須於 105 年 1 月 1 日以後出售且持有超過 2 年	出售 105 年 1 月 1 日以後取得的房屋土地	無規定

⁴ 前揭註 2。

⁵ 司法院釋字第 478 號理由書。

交易標的	房屋	房屋土地	土地
重購期限	2 年內須完成 先買後賣 or 先賣後買	2 年內須完成 先買後賣 or 先賣後買	2 年內須完成 先買後賣 or 先賣後買
自用住宅定義	1.納稅義務人或其配偶、直系親屬 ⁶ 於該地址辦竣戶籍登記 2.出售前1年內無出租或供營業使用	1.納稅義務人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住 2.出售前1年內無出租或供營業用	1.土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記 2.出售前1年內無出租或供營業用
面積	無限制	無限制	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 ⁷
退稅金額	1.新房地價額>出售(原)房地價額=全額退稅 2.出售(原)房地價額>新房地價額=不退稅 ⁸	1.新購土地+房屋>出售(原)土地+房屋(全額退稅) 2.新購土地+房屋<出售(原)土地+房屋(比例退稅)	新購土地>出售土地-已納土地增值稅
所有權人	納稅義務人 or 配偶	納稅義務人 or 配偶	新舊須為同一個所有權人
列管期限	完成移轉登記日起5年內不得移轉或改作自用住宅以外之其他用途	無限制	完成移轉登記日起5年內不得移轉或改作自用住宅以外之其他用途
申請次數	無限制	無限制	無限制

說明：1.舊制房屋財產交易所得重購退稅，有關重購房屋及出售房屋價額，可按兩者之房屋評定現值相比較或按實際交易價額即市價相比較

2.房地合一所得稅重購房地及出售房地價額，則僅能以實際交易價額相比較。

※資料來源：作者自行整理

⁶ 財政部 76 年 4 月 24 日台財稅第 7621425 號函中原先規定為受扶養直系親屬，後來有所爭議，則修改為與土增稅一致：直系親屬，並廢止此函釋。

⁷ 惟售出原土地面積並沒有受此限制，財政部合理懷疑其可能為立法當時不慎「漏列」所致。

⁸ 財政部（2015/6/18），〈個人於新制實施前後重購自住房屋、土地，如何適用重購退稅？〉，https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch_53?cntId=dot_201708040003_53（最後瀏覽日：5/12/2023）。

肆、各制度所適用要件之異同所衍生的問題

從上述表一可見，各稅制之適用要件不一，有進一步討論之空間：

一、自用住宅用地之認定不一致

原先財產交易所得稅（舊制）設籍規定為本人、配偶或「受扶養」⁹直系親屬（子女、父母、祖父母），與土增稅所自用住宅用地之認定並非一致，財政部係避免有重購自用住宅或其用地需求之納稅義務人，因租稅課徵而影響其重購能力，為使不同稅法之規定間對於自用住宅房屋及土地之認定原則趨於一致，則修訂舊制重購退稅的自用住宅房屋之認定，修訂為：「房屋所有權人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記，且出售前一年內沒有出租或供營業使用」之房屋，以資衡平¹⁰。由此可見，舊制跟土地增值稅所認定之自用住宅已趨向一致。

惟實施了房地合一稅（新制），可能考慮現今社會家裡主要核心成員通常為本人、配偶及子女，甚少與直系親屬共同居住的可能，致限縮重購退稅自用住宅之認定，其認定為納稅義務人、配偶或「未成年子女」設籍在新舊房地，從舊制直系親屬限縮為「未成年子女」，設籍對象上明顯趨於嚴格¹¹。後來財政部最新函釋¹²有對此稍微寬鬆，若因「未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區的入學條件」、「本人或配偶因公務派駐國外」、或「原所有權人死亡」而導致戶籍遷出，或未設戶籍在重購房屋之時，若經查明該房屋實際上仍為自住，沒有出租、供營業或執行業務使用之行為，則可認屬為未改作其他用途，即符合自用住宅之認定，免除追繳原退還或扣抵原先的稅額。雖戶籍限制上有對此稍微寬鬆，但依形式上要件而言，與財產交易所得及土增稅所規範顯然還是有明顯區別，會導致人民，造成人民困擾。

二、面積限制過寬

從上述的表一中可見土增稅在面積之要件有所規範，而舊新制則沒有無限制。

首先，先從土增稅說起，上述表一及土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款所規定，「購買都市土地未超過三公畝之限制」，換算坪數為 90.75 坪左右，而非都市則七公畝換算坪數則約為 211.75 坪。而財產交易所得及房地合一稅並無房屋面積之限制，只需新購房地價額大於原先售出之房地，即可有全額退稅之優惠，而即便有土增稅所規範，根據 110 年家庭收支調查結果綜合分析中（表二），現今人民所居住的住宅面積平均數只有 40 多坪，低所得稅組平均住宅坪數 40.3 坪；高

⁹ 前揭註 6。

¹⁰ 財政部（11/18/2019），〈財政部修訂適用所得稅法第 17 條之 2 重購自用住宅稅額扣抵或退還規定之自用住宅房屋範圍，落實居住正義〉，<https://www.mof.gov.tw/singlehtml/384fb3077bb349ea973e7fc6f13b6974?cntId=5953a0db9dd14000a89637ac389df342>（最後瀏覽日：5/12/2023）。

¹¹ 財政部（2022/11/25），〈享房地合一稅重購自住房地優惠，因特殊原因未設戶籍可免追繳稅款〉，<https://www.mof.gov.tw/singlehtml/384fb3077bb349ea973e7fc6f13b6974?cntId=f4a39b2c6f4b4156af35b2a1ca1983c0>（最後瀏覽日：5/12/2023）。

¹² 財政部 111 年 6 月 9 日台財稅字第 11100584750 號令。

所得稅組平均住宅坪數則 52.3 坪，與所規定之面積限制坪數相差接近一半，真實人民居住面積差距甚遠。這樣的稅捐優惠所規定之面積似有過寬，有違租稅公平之疑慮。

其次，在各個制度（表一）中，除了上述所說自用住宅認定外，其次重要且首要之適用要件必須為小屋換大屋才可適用此優惠，即納稅義務人重購新房地價額必須得超過原先售出的房地價額，才有進一步適用此稅捐優惠之可能性，而在大屋換小屋情形，舊制不給予退稅；新制則按比例作退稅，非全額退款。此種情形不但只沒有有助於減輕人民負擔、且稅捐機關也收不到該有的稅款，會形成富者越富有，低收入者卻持續的維持不變，這樣的效果是否能夠實現稅法上之目的，對此有所保留。

三、申請次數無限制

因申請次數無限制，加上自用住宅房地面積過寬，會導致無法配合重購退稅真正目的。當初實行房地合一稅原義為避免抑制短期炒作不動產、落實居住正義，並防杜規避稅負及維護租稅公平，即希望人民可以長期持有不動產，減少賣買房地次數，其目的是為了使房地市場價格趨漸穩定。依現今社會通念而言，隨著人生階段不同，對於居住坪數大小、交通等需求條件換房地慾望也隨之提升，例如因職場工作變動，導致通勤不便，或因組織家庭，而導致須要更大的空間等各種原因從而產生換屋需求，一般家庭平均一生換屋次數約 3 至 4 次，自用住宅之優惠正正是協助人民且減輕人民所換屋之需求，給予優惠的同時，理應能夠合理地預期會有申請次數限制。惟申請次數並無限制，會使大地主能夠有稅捐規避之嫌疑。

【表二】 從 99 年至 110 年家庭住宅狀況

單位：%；坪

年 別	自有住宅比率	住宅坪數	
		平均數(坪)	中位數(坪)
99	84.9	43.1	36
100	84.6	44.0	38
101	85.8	43.6	37
102	85.3	43.5	38
103	84.0	44.1	38
104	84.2	44.0	38
105	85.4	44.3	38
106	84.8	45.0	40
107	84.5	45.2	40
108	84.7	45.1	40
109	84.7	44.9	38
110	85.0	45.0	39
低所得組	78.7	40.3	35

高所得組	93.8	52.3	45
------	------	------	----

說明：1. 108 年(含)以前住宅坪數包括陽台、樓梯間、走廊，自 109 年起公寓及大樓之住宅坪數僅含自家陽台，不含公共使用之樓梯間、走廊等。

2. 99 年起「自有住宅」由「房屋所有權屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者」修訂為「戶內經常居住成員所擁有」。

※資料來源：行政院主計總處，<https://ws.dgbas.gov.tw/win/fies/a11.asp?year=110>
(最後瀏覽日：05/07/2023)

伍、背離量能課稅原則及平等原則之疑慮

實務上認為重購退稅為稅捐優惠，惟是否能夠達到稅捐優惠及其當初立法者所規定立法之目的，本文對此有所保留。

一、稅捐優惠

稅捐優惠中所稱之優惠，係指負稅能力相同的情形下，賦予相對於一般納稅義務人之比較有利的稅捐負擔¹³。稅捐優惠法律規範類型主要分為三大類：一、因財政目的；二、因社會目的；三、因簡化目的¹⁴。這三種類型都皆有量能而平等課稅原則之適用。其中，用以滿足國家財政目的以外的其他廣義之社會目的，亦即主要是用以發展經濟、誘導產業政策走向、環境生態保護、國民健康、教育文化、慈善公益等政策目的。由於其具有引導人民行為或產業發展的功能，因此被稱之為引導目的之稅法規範¹⁵，而重購退稅則為以廣義之社會目的，惟是否能夠實現特定之社會政策目的，對此尚有疑慮。

然而，在某種情況下，稅捐優惠是可允許背離平等原則。在釋字第 565 號解釋中說明，憲法第 7 條平等原則並非指絕對只有形式上平等，而係保障人民在法律上地位實質平等。依租稅平等原則下，納稅義務人固應按其實質稅負能力而負擔應負之稅捐。惟為增進公共利益，依立法授權裁量之範圍，設例外或特別規定，給予特定範圍納稅義務人減輕或免除租稅之優惠措施，而為有正當理由之差別待遇者，尚非憲法第 7 條規定所不許。尤其可見，在例外的情形下，即稅捐優惠有可能會背離平等原則的前提是，立法者必須有充分足夠合理化之正當理由，譬如：為增進公共利益，而非為特定團體者，這樣的稅捐優惠是可被允許的。主管機關基於公共政策之考量，即應為正當目的之考量，尚難認係恣意或不合理，且與目的之達成亦有合理之關聯性，故與憲法第七條保障平等權之意旨並無牴觸¹⁶。

至於如何判斷是否稅捐優惠正當化理由衡量標準，實務認為其規定目的正當，目的只須有合法之政府利益，而手段與目的之間的關係必須是具有合理關聯性的關係足矣，即適用最低合理審查之標準。有學者則認為不能因稅捐優惠規範是課稅規範例外規定，從而減低審查標準，只要有干預人民的財產權之行為，故

¹³ 黃茂榮（2006），〈論稅捐優惠(上)〉，《月旦財經法雜誌》，5 期，頁 35。

¹⁴ 柯格鐘（2018），〈量能課稅原則與稅捐優惠規範之判斷：以所得稅法若干條文規定為例〉，《月旦法學雜誌》，276 期，頁 1。

¹⁵ 法觀人編輯部（2018），〈稅捐優惠規範與量能課稅原則之落實〉，《法觀人》，234 期，頁 38。

¹⁶ 釋字第 605 號解釋。

理應用提高司法審查密度，至少有中等審查標準或甚至用嚴格審查標準去審查是否具有正當性¹⁷。本文若以中等審查標準或更嚴格的審查認為並非人民權益損害最少手段而有助目的之達成。

上述貳、部分有提及重購退稅主要目的，並非實現憲法第 15 條保障人民之生存權、工作權、及財產權精神，而是基於納稅義務人有一定所得之程度，為避免課與過多稅捐致造成減低納稅義務人想重購自用住宅的意欲，以鼓勵人民更換更大更舒適的住宅，進而提升生活品質，制定重購退稅。惟此優惠之適用要件顯然有所背離平等原則。

在土地面積規範上，新舊制無限制房屋面積，甚至只要符合上述自用住宅之重購退稅也申請無數次，使高所得者可利用此法而造成稅捐規避。即便土地增值稅有所限制土地面積，但是否有效限制，根據 110 年家庭收支調查結果綜合分析中（表二）及民國 110 年底所統計住宅居住水準年報表（表三）可得知，人民一般居住面積只有 40 多坪，遠遠不超過條文所規定的 90 坪，加上申請次數則無限制情況下，這樣所訂立此稅捐優惠是否過寬？本人認為以現今社會在都市擁有 90 坪之住宅之人通常為高所得之納稅義務人，屬有過寬之疑慮。若依照稅捐優惠之核心目的，似乎並非保障及給予優惠為特定之人，即高所得者，亦非在稅法上所規範協助之人，理應為了增進公共利益。納稅義務人從小屋換大屋前提要件是所得有所變高，即負擔購買房屋能力越來越大，惟立法者並未考量有可能納稅義務人因負擔能力不足等，不得已從大屋換成小屋，無此稅捐優惠之適用或者是只退于部分稅款，相較與高所得者，低所得者往往形成了更重的負擔，似乎背離量能課稅原則，有違平等原則。

重購退稅機制乃是政府為鼓勵人民以「小屋換大屋」、「舊屋換新屋」以及「低價房地換高價房地」的減稅之政策。但一般民眾出售自用住宅土地很少會超過都市土地三公畝或非都市七公畝，而面積之限制，對於一般民眾，即中低收入者，退稅利益並無影響。但對「以大換大」或「以高價換高價」者，即高所得者，此一改變無疑是利而無害¹⁸。

二、限制人民遷徙之自由

亦或許納稅義務人從都市住宅搬離到非都市住宅，或者因臺北市的房地換去臺南購入新房地，所住面積有符合小屋換大屋之要件，生活品質亦有所提升，有達到重購退稅立法意旨。惟每個地區價額不一樣，而上述之情況下亦無稅捐優惠之適用或者是只退于部分稅款，似乎並非有助大部分人民之優惠。

憲法第 10 條規定人民遷徙之自由。保障人民有自由設定住居所、遷徙、旅行，包括出境或入境之權利。這樣的引導似乎有間接限制對人民遷徙自由或權利加以限制，必須符合憲法第 23 條所定必要之程度，即除了防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益的原因外，不得以法律限制人民居住及遷徙之自由。而房地合一稅似乎有意識到此問題存在，因此大屋換小屋情

¹⁷ 柯格鐘（2016），〈論稅捐正義的追尋：從憲法平等原則到稅法量能課稅原則的路徑〉，《臺大法學論叢》，45 特刊，頁 1293。

¹⁸ 曾巨威（2007/4/27），〈財政部做對了也做錯了 - 國家政策研究基金會〉，<https://www.npf.org.tw/1/2083>（最後瀏覽日：5/15/2023）。

形下，亦有部分退稅機制。惟有舊制及土增稅似乎沒有意識到此問題，在大屋換小屋之情形沒有優惠。

陸、建議代結論

綜合前述部分，均能夠發現現行房地合一稅與財產交易所得、土增稅之適用要件有所差異，隨著時代變遷，重購之目的逐漸模糊，適用要件是否能達成最初的目的，尚有疑慮。要釐清重構退稅之目的及定位，是對於量能而平等原則之背離，存在改善之必要，從而本文於此部分試提出可以嘗試之改善方向，容下述之：

一、在所規範不一致狀況下，因與舊制趨向一致

在伍的部分已說明舊制當初所制定之適用要件跟土增稅要件趨向一致，其目的是避免納稅義務人對於重購退稅之認定有所錯誤，惟從房地合一稅（新制）設籍限制卻限縮，雖然這樣情形對於納稅義務人無疑是不利，即便有稍微寬鬆，與土增稅沒有更改形式上設籍對象情況下，人民對此認知還是會有所誤差。

依表三顯示，民國 110 年底住宅居住水準年報表統計平均每戶人數為 3 人，確實有限縮戶籍對象之合理性，因此則建議須改成一致，才符合當初所出函，若財政部依據歷年平均每戶人數統計則認為有限縮之必要性，理應同時修正財產交易所得及土增稅設籍對象，而非只修改一部分，另一部分則維持不變。

二、面積上應有所限制

根據 110 年家庭收支調查結果綜合分析中，從 99 年開始到 110 年止，低所得組住宅坪數與高所得組住宅坪數區間大概 40 坪到 50 坪左右，基本上不會超過 90 坪以上，對此土增稅所規定之面積是否具有必要性，似有疑慮。再者，新舊制對於房屋面積並無做出限制，惟規定小屋換大屋才有全額退稅，是否更偏向高所得者所適用？此稅捐優惠會使貧富懸殊的差距逐漸變大。

以現今社會而言，隨著經濟發展，房地價格越來越高，人民難以負擔更高昂的房地費用，此類的稅捐優惠出發點會漸背離或無法達成原始目的。本文認為可以從每年或者每 2 年做出面積限制調整（例如：依 110 年則為調整住宅面積為 55 坪），這樣不但只會有更多受益人，同時亦可以避免退稅利益過度傾斜於大地主，合理的限縮土地面積乃為必要之做法。

三、申請次數限制

現行重購退稅並無次數之限制，造成高所得者更容易地多次賣買房屋土地，或賣出再買入之方式從事不動產投資¹⁹，只須形式上合符自用住宅之認定，即可申請重購退稅之優惠，且賺取更多投資利益，造成富有者越富之情形，稅捐優惠之不公平現象也隨之越明顯，且使稅稽機關收不到該有的稅款。為此建議限縮次數限制，也配合房地合一稅制度，即申請重購退稅者，一生以四次為限。

¹⁹ 陳金園（2006），《我國自用住宅用地土地增值稅優惠稅率之研究-以適用要件為中心》，頁 149，銘傳大學法律學系研究所碩士論文。

【表三】 民國 110 年底住宅居住水準年報表

單位：坪、人 Unit：Ping, Person

地區別 Administrative Area	平均每戶建坪 Average Space per Household	平均每戶人數 No. of Persons per Household	平均每人居住面積 Average Living Space per Person
全國 Taiwan	44.99	2.89	15.57
新北市 New Taipei City	31.72	2.95	10.75
臺北市 Taipei City	32.16	2.75	11.69
桃園市 Taoyuan City	49.68	3.07	16.18
臺中市 Taichung City	50.65	2.92	17.35
臺南市 Tainan City	49.97	2.85	17.53
高雄市 Kaohsiung City	49.63	2.87	17.29
臺灣省 Taiwan Province	-	-	-
宜蘭縣 Yilan County	49.95	2.87	17.40
新竹縣 Hsinchu County	59.55	3.26	18.27
苗栗縣 Miaoli County	57.98	3.09	18.76
彰化縣 Changhua County	54.23	3.08	17.61
南投縣 Nantou County	57.79	2.93	19.72
雲林縣 Yunlin County	49.52	2.70	18.34
嘉義縣 Chiayi County	46.44	2.66	17.46
屏東縣 Pingtung County	51.25	2.67	19.19
臺東縣 Taitung County	49.96	2.43	20.56
花蓮縣 Hualien County	46.66	2.46	18.97
澎湖縣 Penghu County	42.34	2.10	20.16
基隆市 Keelung City	32.97	2.61	12.63
新竹市 Hsinchu City	52.21	3.07	17.01
嘉義市 Chiayi City	55.30	2.71	20.41
福建省 Fuchien Province	-	-	-
金門縣 Kinmen County	-	-	-
連江縣 Lienchiang County	-	-	-

※資料來源：行政院主計總處，111 年第 4 季住宅資訊統計彙報全文，
<https://pip.moi.gov.tw/v3/e/SCRE0103.aspx> （最後瀏覽日：5/12/2023）

參考文獻

一、期刊

呂宗盈、鄭智誠（2023），〈土地增值稅自用住宅用地優惠稅制問題之探討〉，

《土地問題研究季刊》，22 卷 1 期，頁 67-81。

法觀人編輯部（2018），〈稅捐優惠規範與量能課稅原則之落實〉，《法觀人》，

234 期，頁 36-44。

柯格鐘（2006），〈論稅捐正義的追尋：從憲法平等原則到稅法量能課稅原則的

路徑〉，《臺大法學論叢》，45 特刊，頁 1229-1304。

-----（2018），〈量能課稅原則與稅捐優惠規範之判斷：以所得稅法若干條文

規定為例〉，《月旦法學雜誌》，276 期，頁 164-187。

黃茂榮（2006），〈論稅捐優惠(上)〉，《月旦財經法雜誌》，5 期，頁 33-74。

吳鳳琴（2022），〈所得稅法函令釋示：房地合一重購退稅後 5 年內未設戶籍於

重購之房屋，例外免追繳稅款之情形【函令解析】〉，《月旦財稅實務釋評》，

33 期，頁 76-83。

二、論文

陳金圍（2006），《我國自用住宅用地土地增值稅優惠稅率之研究-以適用要件

為中心》，銘傳大學法律學系研究所碩士論文，臺北。