

臺北市政府 101.08.23. 府訴字第 10109125100 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關民國 101 年 3 月 30 日北市稽法甲字第 10130229200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）100 年 11 月 30 日、12 月 8 日、12 日、22 日及 28 日分別立約出售因權利變

換方式實施都市更新取得之本市松山區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆持分土地（宗地面積分別為 3,091、346 平方公尺，出售之權利範圍各為 100000 分之 20336，下稱系爭土地），並向原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）申報系爭土地之移轉現值及土地增值稅，經該分處審認訴願人因都市更新權利變換結果取得之系爭土地，本次移轉係屬更新後第 1 次移轉，乃依都市更新條例第 46 條第 3 款關於減徵土地增值稅百分之四十之規定，核定系爭土地之土地增值稅分別為新臺幣（下同）47 萬 2,152 元及 50 萬 3,674 元。訴願人不服，申請

復查，經原處分機關以 101 年 3 月 30 日北市稽法甲字第 10130229200 號復查決定：「復查駁回

。」該復查決定書於 101 年 4 月 3 日送達，訴願人仍不服，於 101 年 4 月 26 日向本府提起訴願，

5 月 14 日補正訴願程式，8 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地稅法第 5 條規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人。……前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉。……」第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。……」第 31 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定：「土地漲價總數

額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除左列各項後之餘額，為漲價總數額：一、規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規

定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。」「前項第一款所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定.....。」

平均地權條例第 35 條前段規定：「為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，應依第三十六條規定徵收土地增值稅。」第 36 條第 1 項規定：「土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。但因繼承而移轉者，不徵土地增值稅。」第 37 條規定：「土地增值稅，以原土地所有權人為納稅義務人。但土地所有權無償移轉者，以取得所有權人為納稅義務人。」第 38 條規定：「土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額依第三十六條第二項之規定扣減後，徵收土地增值稅。前項所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。」

都市更新條例第 3 條第 5 款規定：「本條例用語定義如下：.....五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」第 32 條規定：「權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復.....當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補.....。」第 35 條規定：「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。」第 46 條第 3 款規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：.....三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」平均地權條例施行細則第 23 條規定：「已規定地價之土地分割時，其分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值之總和，應與該土地分割前之地價數額相等。分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。」第 24 條規定：「已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及

土地所有權人。」第 88 條規定：「土地所有權人重劃後分配之土地，其原規定地價或前次移轉申報現值，按重劃前各宗土地參與分配之價值比例分別計列；其申報地價仍依其重劃前各宗土地之平均申報地價，按重劃後分配土地總面積計算總價並分算各宗土地之單價，其計算公式如附件七。重劃後重劃區內各宗土地之當期土地現值，按各宗土地所屬地價區段計算公告之。第一項地價計算，應於重劃土地地籍整理後一個月內完成，據以編造地價冊，並通知各宗土地所有權人及稅捐稽徵機關，作為重劃後土地課徵地價稅及土地增值稅之依據。」

都市更新權利變換實施辦法第 1 條規定：「本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十九條第三項規定訂定之。」第 24 條規定：「依本條例第三十條規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。」

都市更新權利變換地價改算作業原則第 1 點規定：「為利於直轄市、縣（市）政府辦理都市更新權利變換後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價或前次移轉現值）、申報地價改算，特訂定本原則。」第 3 點第 3 款規定：「原地價：……（三）權利變換關係人以權利變換計畫發布實施日為其權利變換後原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其權利變換後原地價單價。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分機關明知同地段○○地號土地屬於原公共設施保留地免徵土地增值稅，仍將該免徵土地增值稅部分之原地價轉嫁至系爭土地，並予以計算課徵土地增值稅，實無理由。
- （二）另參照土地合併改算地價原則第 5 點第 3 項規定之精神，本件之地價改算本就應該排除公共設施保留地之地價，不該以變相方式強加莫須有之稅賦於民。
- （三）系爭土地於都市更新合併前及更新合併後，其使用分區及使用方法並無改變，況且基地地號合併係依法令規定，非訴願人可任意決定，無論以何種方式改算地價，其結果應一致公平，不應造成稅賦之不公，請撤銷原處分。

三、查訴願人原所有土地係位於臺北市松山區○○段○○小段○○地號等 34 筆土地都市更新事業及權利變換計畫範圍內，嗣因該都市更新計畫地籍整理結果為臺北市松山區○○段○○小段○○、○○、○○地號 3 筆土地，其中○○、○○地號土地（即系爭土地）之使用分區分別為第三之一種住宅區、第三種住宅區，○○地號土地之使用分區為道路用地（公共設施用地），該都市更新計畫實施權利變換結果訴願人取得○○、○○地號土地即系爭土地，訴願人於 100 年 11 月 30 日、12 月 8 日、12 日、22 日及 28 日分別立約出售

系爭土地之權利範圍各為 100000 分之 20336，並向松山分處申報土地移轉現值及土地

增值稅，經松山分處審認訴願人因都市更新權利變換結果取得之系爭土地，本次移轉係屬更新後第 1 次移轉，乃依本府地政處（自 100 年 12 月 20 日起更名為地政局）100 年

11

月 22 日北市地價字第 10033241300 號地價改算通知書記載系爭土地之原地價或前次移轉現值計算其土地增值稅，並依都市更新條例第 46 條第 3 款關於減徵土地增值稅百分之四十規定，核定系爭土地應課徵土地增值稅分別為 472 萬 8,152 元及 50 萬 3,674 元，有「

變

更臺北市松山區○○段○○小段○○地號等 34 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」都市更新權利變換計畫暨釐正權利變換結果圖冊、地籍資料查詢、上開臺北市政府地政處地價改算通知書、臺北市稅捐稽徵處松山分處都市更新權利變換土地增值稅查簽表等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關將本市○○段○○小段○○地號免徵土地增值稅部分之原地價轉嫁至系爭土地，並予以計算課徵土地增值稅，實無理由，依土地合併改算地價原則第 5 點第 3 項規定之精神，本件之地價改算本就應該排除公共設施保留地之地價等語。按平均地權條例施行細則第 23 條、第 24 條及第 88 條規定，已規定地價之土地有分割、合併或重劃者，地政機關應計算各該土地分割、合併或重劃後之原規定地價或前次移轉之申報現值，並通知各宗土地所有權人及稅捐稽徵機關作為各該土地課徵地價稅及土地增值稅之依據。本件上開都市更新計畫實施權利變換結果申辦土地登記後，本府地政處即依都市更新權利變換地價改算作業原則規定，核算系爭土地權利變換後之原地價或前次移轉現值，並以 100 年 11 月 22 日北市地價字第 10033241300 號地價改算通知書通知相關土地

所

有權人及松山分處在案。原處分機關依前開改算通知書記載系爭土地之原地價或前次移轉現值，與本次移轉時土地公告現值之價差作為土地漲價數額，計算土地增值稅，並按都市更新條例第 46 條第 3 款規定，減徵土地增值稅百分之四十，並無違誤。訴願主張，應係誤解法令，不足採據。復查訴願人主張○○地號土地之原地價攤分至系爭土地部分，業經本府地政局以 101 年 5 月 4 日北市地價字第 10112250500 號函說明，○○地號土地可換取容積獎勵移轉至系爭土地，該土地應納入系爭都市更新權利變換改算地價範圍，併予敘明。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 覃 正 祥
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 8 月 23 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)