

訴 願 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 6 月 8 日北市稽法乙字第 10131150300 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）101 年 2 月 12 日因區段徵收領回本市北投區○○段○○地號土地（宗地面積為 1554.70 平方公尺，權利範圍為 1000000000 分之 115559943，下稱系爭土地），並由登記機關於 101 年 4 月 23 日逕行辦理土地所有權移轉登記。嗣訴願人於 101 年 4 月 27 日立約出售系爭土地予案外人○○○，並於同日向原處分機關所屬北投分處（下稱北投分處）申報土地移轉現值及土地增值稅。經該分處審認訴願人本次移轉係領回抵價地後第 1 次移轉，乃依土地稅法第 39 條第 4 項及第 39 條之 1 第 2 項規定，核定訴願人應納土地增值稅共計新臺幣（下同）66 萬 6,765 元（訴願人已於 101 年 5 月 2 日繳納在案）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 6 月 8 日北市稽法乙字第 10131150300 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 6 月 12 日送達。訴願人仍不服，於 101 年 6 月 15 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地稅法第 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。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」第 30 條第 1 項第 1 款規定：「土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。」第 30 條之 1 規定：「依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依下列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：……三、依第三十九條之一第二項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。……。」第 31 條規定

：「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下列各項後之餘額，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。……。」第 32 條規定：「前條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。」第 33 條第 1 項第 1 款規定：「土地增值稅之稅率，依下列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。」第 39 條第 4 項規定：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」第 39 條之 1 第 2 項規定：「區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用前條第三項（註：現行法為第四項）之規定。」

土地徵收條例第 45 條規定：「實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。」

平均地權條例第 46 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」第 54 條規定：「各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依本條例第十條規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。依前項規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者

，徵收機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。」第 55 條規定：「依本條例實施區段徵收之土地，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。領回抵價地者，由徵收機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記並通知土地所有權人。」

土地稅法施行細則第 50 條規定：「依本法第三十一條規定計算土地漲價總數額時，其計算公式如附件四。」

附件四（土地漲價總數額之計算公式）

土地漲價總數額＝申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×（臺灣地區消費者物價總指數÷100）－（改良土地費用＋工程受益費＋土地重劃負擔總費用＋因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額）

土地稅減免規則第 20 條第 6 款規定：「土地增值稅之減免標準如下：.....六、區段徵收之土地，以現金補償其地價者，及因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，或以抵價地補償其地價者，全免。領回抵價地後第一次移轉時，減徵百分之四十。」

平均地權條例施行細則第 70 條規定：「實施區段徵收時，徵收機關應預計區段徵收後土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為計算原土地所有權人下列權益之標準。一、應領抵價地之權利價值。二、應領抵價地之面積。三、實際領回抵價地之地價。四、優先買回土地之權利價值。五、優先買回土地之面積。前項計算公式如附件五。」

內政部 88 年 7 月 8 日臺（88）內地字第 8893238 號函釋：「.....說明：.....二、.....（二）『前次移轉現值或原規定地價』欄位之登載則依下列為準：.....（2）規定地價後移轉者，依下列規定：.....12、因區段徵收領回之抵價地，以實際領回抵價地之地價為原地價；其年月以抵價地分配成果公告確定日之年月為準。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人於 101 年 2 月 12 日因區段徵收領回抵價地，本市北投區○○段○○地號持分土地，領回抵價地之地價為每平方公尺 7 萬 3,000 元，同年 4 月移轉，即被課徵土地增值稅，實無道理。依平均地權條例

規定，市地評議委員會評定地價，於每年1月1日公告地價現值（按：應為公告現值），原處分機關以101年4月公告之土地現值每平方公尺10萬4,000元計算系爭土地漲價總數額，顯不合情理。

(二) 101年2月以前並無○○段地段及地號，依土地登記謄本101年4月23日才登記有○○段，市地評議委員會又如何評定101年1月1日有○○段公告現值每平方公尺10萬4,000元，是否原處分機關自行填寫原○○段○○小段公告現值作為○○段公告現值，請撤銷原處分機關核定之土地增值稅。

三、查本府辦理本市北投區○○新社區之區段徵收，於抵價地分配完竣後，本府乃以101年1月13日府地發字第10130031400號公告土地分配結果清冊、分配結果圖，公告期間自101年1月14日起至101年2月12日止計30日，並通知受分配之土地所有權人，因上開土地所有權人於公告期間內未提出異議，該分配結果於公告期滿時（即101年2月12日）確定，訴願人乃於101年2月12日領回其所分配之抵價地即系爭土地，並由登記機關於101年4月23日逕行辦理所有權登記。嗣訴願人於101年4月27日立約出售系爭土地予○○○，並於同日向北投分處申報土地移轉現值及土地增值稅，經北投分處審認本次移轉係訴願人領回抵價地後第1次移轉，乃依土地稅法第39條第4項及第39條之1第2項規定，核定訴願人應納土地增值稅計66萬6,765元（訴願人已於101年5月2日繳納在案），有本府101年1月13日府地發字第10130031400號公告、臺北市都市計劃整合查詢資料、本府地政局101年5月3日北市地價字第10131165300號函檢附之本市○○新社區（北投區）區段徵收土地所有權人領回抵價地地價資料表、地政整合資料庫土地所有權部、標示部及異動索引查詢、土地所有權買賣移轉契約書、土地登記第二類謄本、土地增值稅（土地現值）申報書及徵銷明細檔查詢畫面影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關以101年4月公告之土地現值每平方公尺為10萬4,000元計算系爭土地漲價總數額，顯有不合情理云云。按土地徵收條例第45條規定，實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。復按土地稅法第28條前段、第30條

、第 31 條、32 條及第 33 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。土地漲價總數額之計算公式為：土地漲價總數額＝申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×（臺灣地區消費者物價總指數÷100）－（改良土地費用＋工程受益費＋土地重劃負擔總費用＋因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額）。經查本次系爭土地於 101 年 4 月 27 日移轉之當期公告現值為每平方公尺 10 萬 4,000 元，意即 101 年度系爭土地之公告現值均為每平方公尺 10 萬 4,000 元，復按土地稅法第 39 條之 1 第 2 項但書規定，領回抵價地後第 1 次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。經查本市地價及標準地價評議委員會就本次區段徵收後地價依法評定為每平方公尺 7 萬 3,000 元，意即該區段徵收範圍內之土地實際領回抵價地之地價為每平方公尺 7 萬 3,000 元。是訴願人本次移轉時系爭土地之公告現值為 10 萬 4,000 元，其實際領回抵價地之地價為每平方公尺 7 萬 3,000 元，則系爭土地本次移轉之漲價總數額應為 555 萬 6,377 元 {  $【104,000 - (73,000 \times 100.1\%)】 \times \text{持分面積} (1554.7 \times 115559943 / 1000000000) = 5556377$  }，又因系爭土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百，其土地增值稅之稅率為百分之二十，故系爭土地之土地增值稅原為 111 萬 1,275 元 ( $5,556,377 \times 20\% = 1,111,275$ )，惟因本次移轉屬領回抵價地後第 1 次移轉，依土地稅法第 39 條第 4 項及 39 條之 1 第 2 項規定，土地增值稅減徵百分之四十，其減徵稅額為 44 萬 4,510 元 ( $1,111,275 \times 40\% = 444,510$ )，是訴願人應納土地增值稅額為 66 萬 6,765 元  $【1,111,275 - 444,510】 = 666,765$ 。又查訴願人將系爭土地區段徵收領回之原地價每平方公尺 7 萬 3,000 元，誤認為係 101 年 2 月 12 日之公告現值，始有 101 年 4 月之公告現值在短短 2 個月內漲為 10 萬 4,000 元之疑問，系爭土地 101 年之公告現值確為 10 萬 4,000 元，已如前述，訴願主張，顯係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定，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 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 9 月 6 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳威仁代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文請假

副主任委員 王曼萍代行

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）