

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 102 年 3 月 21 日北市稽法乙字第 10231255400 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○○信託登記所有之本市北投區○○段○○小段○○地號（土地使用分區為保護區，下稱系爭土地）等 12 筆土地（委託人為○○股份有限公司），於民國（下同）99 年 6 月 21 日經臺灣士林地方法院民事執行處（下稱民事執行處）強制執行拍賣，由債權人即訴願人【以新臺幣（下同）9,950 萬元受讓自○○股份有限公司台灣分公司】以拍定價額 1 億 2,931 萬元承受，並經民事執行處以 99 年 6 月 21 日士院木 97 執強字第 10249 號

函通知原處分機關所屬北投分處（下稱北投分處）查復上開 12 筆土地應課徵之土地增值稅、地價稅、房屋稅及其他稅款，以憑優先扣繳。訴願人則於 99 年 7 月 7 日檢附上開 12 筆

土地中含系爭土地等 9 筆土地經臺北市北投區公所核發之 99 年 2 月 9 日北市投區經字第 0

9930124701 號農業用地作農業使用證明書等，以權利人身分單獨向北投分處申請系爭土地等 9 筆土地依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅。經北投分處以 99 年 7

月 9 日北市稽北投甲字第 09931150600 號函核定系爭土地等 9 筆土地准予不課徵土地增值稅，並以 99 年 8 月 10 日北市稽北投甲字第 09931306801 號函通知民事執行處代為扣繳上開

12 筆土地中扣除系爭土地等 9 筆土地准予不課徵土地增值稅及 1 筆土地准予免徵土地增值稅後，其餘 2 筆土地之土地增值稅額計 238 萬 6,634 元，經該執行處以 99 年 9 月 7 日士院

景 97 執強字第 10249 號函將分配表通知相關債權人、債務人，並依法分配確定。前開土地增值稅之稅款於 99 年 10 月 27 日劃解入庫在案。

二、旋訴願人於 100 年 12 月 1 日立約出售系爭土地予案外人○○○（下稱○君），並於同日檢

附系爭土地等 9 筆土地經臺北市北投區公所核發之 100 年 7 月 13 日北市投區經字第 10031

871801 號農業用地作農業使用證明書，向北投分處申報系爭土地之移轉現值及申請系爭土地依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅，經北投分處以 100 年 12 月 12 日

北市稽北投增字第 10070449000 號函核定准予不課徵土地增值稅。

三、嗣經原處分機關查得訴願人以 9,950 萬元受讓債權並拍定承受上開 12 筆土地，惟並未出資，乃係由財團法人○○精舍（代表人為○君）、○君及案外人○○○、○○○等人出資，以訴願人名義購買並作為該精舍弘法使用，有非自然人利用自然人名義購置農地情事，與土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不符。北投分處乃以 101 年 8 月 1 日北市稽北投甲字

第 10130978300 號函核定，系爭土地以 59 年 7 月第 1 次規定地價每平方公尺 30 元為原地價，以 100 年 1 月 1 日公告土地現值每平方公尺 2,000 元為申報移轉現值，改按一般用地稅率

補徵訴願人應納土地增值稅計 4,889 萬 4,282 元，並檢送繳款書予訴願人（繳納期限至 101 年 9 月 30 日）。訴願人不服，於 101 年 9 月 4 日申請更正，經該分處以 101 年 9 月 19 日北市

稽北投甲字第 10131245100 號函復訴願人仍維持原核定，並檢送繳款書予訴願人（繳納期限延展至 101 年 10 月 30 日）。訴願人不服，於 101 年 11 月 23 日申請復查，經原處分機關

審認上開臺北市北投區公所核發之 99 年 2 月 9 日及 100 年 7 月 13 日農業用地作農業使用證明書，業經該區公所以 102 年 2 月 20 日北市投區經字第 10230453600 號函撤銷，系爭土地

非作農業使用；另訴願人係於 99 年 6 月 21 日因拍賣買受系爭土地，復於 100 年 12 月 1 日

立約出售予○君，應以 99 年 6 月 21 日拍定價額每平方公尺 1,039.4 元為前次移轉現值；以

100 年 12 月 1 日當期公告土地現值每平方公尺 2,000 元為移轉現值，計算漲價總數額，並以 102 年 3 月 21 日北市稽法乙字第 10231255400 號復查決定：「原核定補徵土地增值稅

更正為新臺幣 1,632 萬 4,923 元。」該復查決定書於 102 年 3 月 25 日送達，訴願人仍不服

於 102 年 4 月 17 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 23 日補充訴願理由，並據原處分

機關檢卷答辯。理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

.....

.. 二、依法..... 應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰，在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：..... 四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

土地稅法第 5 條第 1 項規定：「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.....。」第 5 條之 2 第 1 項規定：「受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權..... 時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。」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 39 條之 2 第 1 項、第 4 項規定：「作農業使用之農業用地，移轉與自然

人

時，得申請不課徵土地增值稅。」「作農業使用之農業用地，於本法中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。」第 39 條之 3 第 1 項規定：「依前條第一項規定申請不課徵土地增值稅者，應由權利人及義務人於申報土地移轉現值時，於土地現值申報書註明農業用地字樣提出申請.....。但依規定得由權利人單獨申報土地移轉現值者，該權利人得單獨提出申請。」

土地稅法施行細則第 57 條第 4 款規定：「本法第三十九條之二第一項所定農業用地，其法律依據及範圍如下：..... 四、依都市計畫法劃定為..... 保護區內之土地。」第 58 條規定：「依本法第三十九條之二第一項申請不課徵土地增值稅者，應依下列規定檢附證明文件，送主管稽徵機關辦理：一、第五十七條之土地，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件.....。直轄市、縣（市）農業主管機關辦理前項各款所定作農業使用證明文件之核發事項，得委任或委辦區、鄉（鎮、市、區）公所辦理。」

財政部 90 年 1 月 30 日臺財稅第 0900450181 號函釋：「土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定
農業

用地移轉得申請不課徵土地增值稅之要件為『作農業使用之農業用地』及『移轉與自然
人』，如經查係非屬自然人之第三人利用自然人名義取得農業用地，則屬脫法行為，依
實質課稅原則，應無上揭規定之適用。故 89 年 1 月 28 日以後申請依修正土地稅法第 39

條

之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅之農地移轉案件，如經查明有非屬自然人之第三人利用
自然人名義取得農業用地之情事，應依有關規定補徵原不課徵土地增值稅之稅額，並就
個案審酌當事人有無信賴保護原則之適用。」

90 年 10 月 24 日臺財稅字第 0900455790 號令釋：「農業用地移轉，申請依土地稅法第 39
條

之 2 第 1 項規定，不課徵土地增值稅案件，因農地承購對象已放寬為自然人，致生應否免
予追查購地者資金來源之議；鑒於非自然人利用自然人名義購置農地，仍無上開規定之
適用，為防杜此類農地投機行為，稽徵機關仍應本於職權進行查核。惟有關查核之時點
，應於核准不課徵土地增值稅後再追查，以免影響正常土地交易之進行。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) ○○精舍獲悉並有意取得本市北投區○○段○○小段○○地號土地興建道場，但該筆
土地與系爭土地等 12 筆土地一併拍賣，無法分開投標，經○○精舍代表人○君與該拍
賣事件執行債權人商議出讓債權，並由○○精舍以原有資金及信徒捐贈款出資約 7000
萬元、分配獲得○○地號等 11 筆土地，○君及案外人○○○、○○○等 3 人以個人名
義出資補足、分配系爭土地，並由訴願人出名受讓債權及為土地登記名義人。嗣因訴
願人欲辦理移民，乃將系爭土地所有權移轉予○君。訴願人與○君間系爭土地所有權
移轉確屬自然人間之土地所有權移轉。

(二) 系爭土地經臺北市北投區公所於 99 年 2 月 9 日及 100 年 7 月 13 日 2 次現場會勘， 2 次
核發

農業用地作農業使用證明書。訴願人因信賴該區公所核發之證明，方支付對價取得系
爭土地所有權。訴願人移轉系爭土地予○君前，系爭土地之使用狀況毫無變動。本市
北投區○○路○○號建物應係坐落本市北投區○○段○○小段○○地號土地，並非系
爭土地，且該建物係第三人所有。

(三) 訴願人自拍定承受系爭土地至移轉予○君時，系爭土地並未經有關機關查獲有未作農
業使用之情事，系爭土地係具有農業用地資格，訴願人移轉系爭土地予○君，自得依
土地稅法第 39 條之 2 規定，申請不課徵土地增值稅。

三、查系爭土地等 12 筆土地，原為○○股份有限公司所有，於 99 年 6 月 21 日經民事執行處強
制執行拍賣，由債權人即訴願人以拍定價額 1 億 2,931 萬元承受，訴願人於 99 年 7 月 7
日
檢附系爭土地經臺北市北投區公所核發之 99 年 2 月 9 日北市投區經字第 09930124701 號
農
業用地作農業使用證明書，以權利人身分單獨向北投分處申請系爭土地為農業用地依土
地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅，經北投分處以 99 年 7 月 9 日北市稽北
投
甲字第 09931150600 號函核定准予不課徵土地增值稅。旋訴願人於 100 年 12 月 1 日立約
出
售系爭土地予案外人○君，並於同日檢附系爭土地經臺北市北投區公所核發之 100 年 7 月
13 日北市投區經字第 10031871801 號農業用地作農業使用證明書，向北投分處申報系爭
土地之移轉現值及申請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅，經北投分處
以 100 年 12 月 12 日北市稽北投增字第 10070449000 號函核定准予不課徵土地增值稅。嗣
經
原處分機關調查訴願人購入系爭土地等農用土地資金來源，查得訴願人並未出資，係由
○○精舍（代表人為○君）及○君、案外人○○○、○○○等 3 人出資，以訴願人名義
購買並作為該精舍弘法使用，有非自然人利用自然人名義購置農地情事，與土地稅法第
39 條之 2 第 1 項規定不符。北投分處乃以 101 年 8 月 1 日北市稽北投甲字第 10130978300
號函
核定，改按一般用地稅率補徵訴願人應納土地增值稅計 4,889 萬 4,282 元。訴願人不服，
申請復查，經原處分機關重新審查時，北投分處於 102 年 1 月 24 日會同本市士林地政事務
所及本府產業發展局現場勘查結果，系爭土地上有建物占用，建物門牌為本市北投區○
○路○○號，自 81 年 6 月起供電迄今；且依戶政連線戶籍資料，該址自 81 年 5 月 11 日
起
即有民眾設立戶籍登記，並經臺北市北投區公所於 102 年 2 月 19 日派員至現場進行勘查，
查得系爭土地確有上開建物，該建物並非農業用地上施設之農業設施或農舍，乃以 102
年 2 月 20 日北市投區經字第 10230453600 號函撤銷上開 99 年 2 月 9 日北市投區經字第
0993
0124701 號及 100 年 7 月 13 日北市投區經字第 10031871801 號農業用地作農業使用證明
書
有關係爭土地之農業用地作農業使用證明部分。原處分機關審認系爭土地之農業用地作

農業使用證明業經撤銷，且訴願人係於 100 年 12 月 1 日立約出售系爭土地予○君，乃以

年 6 月 21 日系爭土地拍定價額每平方公尺 1,039.4 元為前次移轉現值，以 100 年 12 月 1 日當

期公告土地現值每平方公尺 2,000 元為移轉現值，更正補徵土地增值稅為 1,632 萬 4,923 元，自屬有據。

四、至訴願人主張其與○君間系爭土地所有權移轉確屬自然人間之土地所有權移轉，系爭土地並未經有關機關查獲有未作農業使用之情事，系爭土地係具有農業用地資格等語。按土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。同法施行細則第 58 條規定，依本法第 39 條之 2 第 1 項申請不課徵土地增值

稅者，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關或經委任或委辦區、鄉（鎮、市、區）公所核發之農業用地作農業使用證明文件。查系爭土地原經臺北市北投區公所核發 99 年 2 月 9 日北市投區經字第 09930124701 號及 100 年 7 月 13 日北市投區經字第 10031871801

號農

業用地作農業使用證明書，惟該區公所業以 102 年 2 月 20 日北市投區經字第 10230453600 號函撤銷上開 2 件農業用地作農業使用證明書有關係爭土地之農業用地作農業使用證明部分，原處分機關補徵土地增值稅，並無違誤。次按土地稅法第 5 條第 1 項規定，土地為有償移轉者，土地增值稅之納稅義務人為原所有權人。查訴願人係於 99 年 6 月 21 日經拍定取得系爭土地，並於 100 年 12 月 1 日立約出售予○君，本次系爭土地有償移轉之土地增值稅納稅義務人即為訴願人，原處分機關以訴願人 99 年 6 月 21 日拍定取得系爭土地時之拍定價額每平方公尺 1,039.4 元為前次移轉現值，以 100 年 12 月 1 日當期公告土地現值每平方公尺 2,000 元為移轉現值，更正補徵土地增值稅為 1,632 萬 4,923 元，亦無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定及函（令）釋意旨，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 丁 庭 宇（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

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 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 8 月 14 日市長 郝龍斌

法務局局長 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）