

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 104 年 4 月 29 日北市稽法乙字第 10430285200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分及原復查決定均撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

一、訴願人與案外人○○○（下稱○君）、○○○（下稱○君）原共有本市士林區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 2,587.53 平方公尺，權利範圍分別為 3/7、1639/9373、3717/9373，持分面積分別為 1,108.94、452.47、1,026.12 平方公尺）。○君於民國（下同）101 年 7 月 6 日向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）起訴請求判決分割共有土地。嗣其等 3 人於 102 年 4 月 23 日成立訴訟上和解，同意依和解內容分割共有土地。訴願人

取得宗地面積 1,108.94 平方公尺（即分割後○○地號土地，下稱系爭土地），○君取得宗地面積 452.47 平方公尺（即分割後○○地號土地），○君取得宗地面積 1,026.12 平方公尺（即分割後○○地號土地）。與分割前各應有部分土地現值相較，訴願人取得之土地價值增加新臺幣（下同）339 萬 2,422 元，○君部分價值增加 114 萬 844 元，○君部分價

值減少 453 萬 3,266 元。

二、嗣○君及○君於 102 年 12 月 26 日持上開和解筆錄向原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）申報上開 3 筆土地移轉現值，○君復於 103 年 1 月 6 日以申請書說明其土地價值減少

未獲金錢補償視為贈與，訴願人應繳納之土地增值稅申請由○君代為繳納。原處分機關乃以 103 年 1 月 8 日北市稽士林增字第 10200347001 號函通知訴願人及○君，應繳納土地增

值稅 99 萬 7,464 元，納稅義務人為訴願人，代繳人為○君。上開 3 筆土地嗣於 103 年 1 月 27

日辦理共有物分割登記完竣。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 104 年 4 月 29 日北

市稽法乙字第 10430285200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 104 年 5 月 4 日送達。訴願人仍不服，於 104 年 5 月 29 日經由原處分機關向本府提起訴願，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。二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。三、土地設定典權者，為出典人。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；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。」第 5 條之 1 規定：「土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。依平均地權條例第 47 條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。」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。……。」同法第 30 條第 1 項第 4 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：……四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。」同法第 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。……。」

平均地權條例第 47 條規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起 30 日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。……。」第 47 條之 1 第 1 項第 4 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：……四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。」第 50 條規定：「土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。依第 47 條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。」

民事訴訟法第 380 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」

土地稅法施行細則第 42 條第 2 項、第 4 項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」「前 3 項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。」

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 1 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 1 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。」

和  
財政部 71 年 3 月 18 日臺財稅第 31861 號函釋：「共有土地分割，不論係法院判決分割或

解或當事人自行協議申請分割，其土地增值稅之核課，應依下列規定辦理：一、數人共有 1 筆之土地，其照原有持分比例計算所得之價值分割者，依土地稅法施行細則第 42 條第 2 項規定，不課徵土地增值稅。惟分割後取得之土地，如與原持分比例所算得之價值不等，其屬有補償者，應向取得土地價值減少者，就其減少價值部分課徵土地增值稅。如屬無補償者，應向取得土地價值增多者，就其增加價值部分課徵土地增值稅。」

人  
77 年 2 月 22 日臺財稅第 770011132 號函釋：「依規定得由權利人單獨申請登記者，權利

得單獨申報土地移轉現值，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納，為修正後平均地權條例第 50 條所明定，部分共有人依土地登記規則第 81 條（編者註：現行規則第 100 條）單獨為全體共有人申請分割登記時，亦應依此規定辦理。」

轉  
78 年 12 月 9 日臺財稅第 780419512 號函釋：「土地經法院和解成立分割移轉，其申報移

轉  
現值，准比照平均地權條例第 47 條之 1 第 1 項第 4 款規定按起訴日當期之公告土地現值為  
申報移轉現值。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）依稅捐稽徵法第 18 條規定，繳納稅捐之文書，稅捐稽徵機關應於該文書所載開始繳納稅捐日期前送達。惟原處分機關 103 年 1 月 8 日北市稽士林增字第 10200347001 號函未  
依

法送達訴願人，訴願人無納稅義務，故本件應無土地稅法第 5 條之 1 後段之適用，○君繳納稅款並不生代為繳納之效力。

（二）分割前○○地號土地原為○君與訴願人共有，嗣○君於分割前即將部分持分出售與案外人○○○（約定移轉登記予○君），更將○○大道○○段○○號前之道路地及 A2 道路地使用通行權以 100 萬元一併出售，而未讓訴願人知悉。是以，和解筆錄形式上雖未記載對價，然實際上訴願人已付出無法行使優先承買權及上述道路地使用權喪失之對價，故訴願人與○君、○君間分割共有物事件，實質上為有償移轉。另○君取得之

分割後○○地號土地較系爭土地及分割後○○地號更鄰近○○大道，臺北市政府地政局對分割後土地之公告現值改算，價值卻更低，顯非合理。

三、查本件○君於 101 年 7 月 6 日向士林地院起訴請求判決分割其原與訴願人及○君共有之○○地號土地。嗣經 3 人和解成立，同意依臺北市士林地政事務所 102 年 3 月 4 日土地複丈

成果圖所示共有物分割方案予以分割。訴願人、○君及○君分別取得分割後○○地號、○○地號及○○地號土地。又依本府地政局 102 年 11 月 20 日北市地價字第 10233509000 號

函復，上開 3 筆土地依○君起訴日即 101 年 7 月 6 日改算之當期公告現值分別為每平方公尺

2 萬 3,000 元、2 萬 2,462 元及 1 萬 5,523 元，經計算訴願人、○君及○君取得分割後上開 3 筆

土地總現值分別為 2,550 萬 5,620 元（2 萬 3,000 元×1108.94 平方公尺）、1,016 萬 3,381

元（2 萬 2,462 元×452.47 平方公尺）及 1,592 萬 8,461 元（1 萬 5,523 元×1026.12 平方公尺

）。與分割前各應有部分現值相較，訴願人分割取得之土地價值增加 339 萬 2,422 元，○君部分價值增加 114 萬 844 元，○君部分價值減少 453 萬 3,266 元。嗣○君及○君於 102 年

12 月 26 日持和解筆錄單獨向士林分處申報上開 3 筆土地移轉現值，○君復以 103 年 1 月 6 日

申請書說明其土地價值減少部分未獲金錢補償視為贈與，並申請訴願人應繳納之土地增值稅由其代繳。有○君 101 年 7 月 6 日民事起訴狀、臺北市士林地政事務所 102 年 3 月 4 日土

地複丈成果圖、臺灣士林地方法院 102 年 4 月 23 日和解筆錄、臺北市政府地政局 102 年 11

月 20 日北市地價字第 10233509000 號函、102 年 12 月 26 日土地增值稅（土地現值）申報書

、共有土地分割或土地合併明細表、地籍資料查詢土地標示部及所有權部資料、土地登記謄本、○君 103 年 1 月 6 日申請書等影本附卷可稽。原處分機關爰依土地稅法第 5 條、第

5 條之 1、第 30 條第 1 項第 4 款、第 31 條、土地稅法施行細則第 42 條第 2 項、第 4 項規定及財

政部 71 年 3 月 18 日臺財稅第 31861 號、78 年 12 月 9 日臺財稅第 780419512 號函釋意旨，以○

君起訴日即 101 年 7 月 6 日改算之當期土地公告現值為申報移轉現值，就訴願人分割取得之土地價值增加部分，核課訴願人應繳納土地增值稅 99 萬 7,464 元，代繳人為○君。

四、惟按行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意；行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。行政程序法第 36 條、第 43 條定有明文。又分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅；分割後取得之土地，如與原持分比例所算得之價值不等，其屬有補償者，應向取得土地價值減少者，就其減少價值部分者課徵土地增值稅；如屬無補償者，應向取得土地價值增多者，就其增加價值部分者課徵土地增值稅，觀諸土地稅法施行細則第 42 條第 2 項規定，及財政部 71 年 3 月 18 日臺財稅地 31861 號函釋意旨自明。查本件訴願人與○君、○君依士林

地院和解筆錄分割共有土地，3 人分割後取得之土地，與原持分比例所算得之價值均不相等。訴願人分割取得之土地價值增加 339 萬 2,422 元，○君增加 114 萬 844 元，○君減少

453 萬 3,266 元，已如前述。依前揭土地稅法施行細則第 42 條第 2 項規定，應課徵土地增值稅。本件○君於 103 年 1 月 6 日以申請書向原處分機關說明，系爭土地分割無現金補償視為贈與，土地增值稅之納稅義務人為訴願人，其應納稅額由其代為繳納。原處分機關以系爭土地分割未獲補償，以 103 年 1 月 8 日北市稽士林增字第 10200347001 號函通知訴願

人，應繳納土地增值稅 99 萬 7,464 元，並掣發繳款書，載明納稅義務人為訴願人，代繳人為○君。惟○君就其價值減少部分是否未獲補償乙節，僅○君於申請書上陳明其未獲補償，此外並無訴願人之陳述意見或其他事證資料可憑，而訴願人於訴願書上否認○君未獲補償。是本件○君就其價值減少部分是否受有補償猶有未明，因事涉土地增值稅納稅義務人之認定，容有再查明之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分及原復查決定撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲  
委員 王 曼 萍  
委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉  
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  
19 日

中華民國 104 年 8 月

市長 柯文哲請假  
副市長 林欽榮代行  
法務局局長 楊芳玲決行