

臺北市政府 105.05.11. 府訴一字第 10509069700 號訴願決定書

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 12 月 17 日北市稽法甲字第 10431300600

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

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）。又依本府地政局 102 年 11 月 20 日北市地價字第 1023350

9000 號函復，上開 3 筆土地以 101 年 7 月 6 日○君起訴日當期之公告現值分別為每平方公尺

新臺幣（下同）2 萬 3,000 元、2 萬 2,462 元及 1 萬 5,523 元，核算訴願人、○君及○君分割

取得之土地現值分別為 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土地現值相較，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。

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 78041

9512 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。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。」訴願人仍不服，提起訴願。經本府以○君就其價值減少部分是否受有補償仍有未明為由，以 104 年 8 月 19 日府訴一字第 10409111300 號訴願決定：「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。」

三、嗣原處分機關依訴願決定撤銷意旨重新審查，乃分別函請○君、○君及訴願人陳述意見。經原處分機關依其等陳述意見意旨及檢附之文件資料，審認本案○君就其價值減少部分確未獲補償，乃以 104 年 10 月 6 日北市稽士林甲字第 10457333600 號函核定納稅義務人

仍為訴願人，應納土地增值稅額為 99 萬 7,464 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 12 月 17 日北市稽法甲字第 10431300600 號復查決定：「復查駁回。」該復查決

定書於 104 年 12 月 21 日送達，訴願人仍不服，於 105 年 1 月 18 日向本府提起訴願，2 月 18 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。……。」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。」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。」

」

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

和

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。」

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，權利人

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。」

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：原處分機關未將稅單送達訴願人，訴願人無納稅義務，○君繳納稅款不生代為繳納之效力。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。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之代價，縱訴願人與○君分割後之土地有價值上落差，惟訴願人所受之損害已弭平土地價值之落差，故訴願人與○君、○君間分割共有物事件，實質上為有償移轉。請撤銷原處分。

三、查本件前經本府以 104 年 8 月 19 日府訴一字第 10409111300 號訴願決定：「原處分撤銷，

由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」撤銷理由略以：「……四、……原處分機關乃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 10200

347001 號函通知訴願人，應繳納土地增值稅……，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……。」士林分處乃依訴願決定意旨，分別函請張君、訴願人及○君陳述意見以釐清事實，亦函請士林地院查明：

（一）○君以 104 年 9 月 1 日陳述意見書表示，其土地價值減少部分迄今未獲補償。

（二）訴願人以 104 年 9 月 14 日表示意見書陳述略以，和解筆錄形式上雖未記載對價，然實際上已付出無法行使優先承買權之代價，實質上應為有償。

(三) ○君於 104 年 9 月 30 日電洽士林分處表示，因不知分割後土地應有部分現值會有差異致生土地增值稅，故和解時並未約定土地價值增加者應給予價值減少者補償。

(四) 士林地院則回復略以，和解內容已詳載於和解筆錄（和解筆錄未記載補償事項）

。

有士林地院 102 年 4 月 23 日和解筆錄及 104 年 9 月 21 日北市稽士林甲字第 10457263300 號函

、士林分處 104 年 8 月 26 日北市稽士林甲字第 10457098200 號及第 10457098202 號、104 年 9

月 21 日北市稽士林甲字第 10457263300 號函及 104 年 9 月 30 日公務電話紀錄、○君 104 年 9

月 1 日陳述意見書、訴願人 104 年 9 月 14 日表示意見書及最高法院 98 年度臺上字第 1075 號

民事裁定等影本附卷可稽。原處分機關依查復結果，審認無明確證據證明○君就其分割後土地價值減少部分已獲補償，本件係屬無償移轉，乃依土地稅法第 5 條第 1 項第 2 款規定，以訴願人為納稅義務人，核課土地增值稅 99 萬 7,464 元（已由○君於 103 年 1 月 24

日

代為繳納），原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未將稅單送達訴願人，○君之代繳不生效力，又和解筆錄形式上雖未記載對價，然實際上市願人已付出無法行使優先承買權之代價，所受之損害已弭平土地價值之落差，訴願人分割取得土地價值增加部分，實質上為有償移轉云云。按土地為無償移轉者，土地增值稅之納稅義務人為取得所有權之人；分別共有土地分割後，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。揆諸土地稅法第 5 條第 1 項第 2 款、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 日臺財稅第 31861 號函釋意旨自明。查本件訴願人於共有土地

分

割後取得之土地較分割前應有部分價值增加，○君則價值減少，依○君、訴願人及○君陳述意見及士林地院和解筆錄、函復內容所載，無明確證據足資認定○君就其分割後土地價值減少部分已獲補償。另訴願人主張○君於分割前即將土地部分持分及其上建物出售與案外人○○○，侵害其優先承買權一節，亦經臺灣高等法院 95 年度上字第 889 號民事判決，審認訴願人未因共有人未通知其行使優先承買權而受有損害，判決訴願人敗訴，並經最高法院 98 年度臺上字第 1075 號民事裁定上訴駁回確定在案。復按土地稅法第 5

條之 1、平均地權條例第 50 條規定及財政部 77 年 2 月 22 日臺財稅第 770011132 號函釋意旨

，部分共有人依土地登記規則第 100 條規定單獨為全體共有人申請分割登記時，部分共有人即權利人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。是原處分機關審認訴願人就其取得之系爭土地價值增加部分係無償取得，依上開規定及函釋意旨，核課訴願人應繳納土地增值稅並同意由○君代為繳納，並無違誤。又縱原處分機關未將繳款書送達訴願人，惟訴願人已就該核定稅額於法定期間內申請復查，並經原處分機關實體審理作成復查決定在案，並未影響其權益。從而，本件原處分機關所為復查決定，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 楊 芳 玲
委員 張 慕 貞
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 5 月 11 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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：臺北市士林區文林路 725 號）