

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 104 年 11 月 24 日北市稽法乙字第 10431160600

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人之父○○○（下稱○君）於民國（下同）100 年 1 月 31 日立約向案外人○○○（下稱○君）買受本市中山區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（宗地面積為 65、135 平方公尺，權利範圍皆為 776/10000，持分面積為 5.04、10.48 平方公尺；下稱系爭 2 筆土地）及地上建物（門牌：本市中山區○○○路○○號○○樓；下稱系爭房屋），並約定以訴願人名義辦理所有權移轉登記。訴願人與○君同日訂立系爭 2 筆土地所有權買賣移轉契約書，於同年 2 月 1 日向原處分機關中南分處（下稱中南分處）申報土地移轉現值，並於同年 3 月 8 日完成所有權移轉登記。嗣因系爭房屋有瑕疵，○君遂於 102 年 6 月 18

日向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）提起民事訴訟，請求解除系爭 2 筆土地及房屋之買賣契約並返還價金。經該院 104 年 5 月 21 日 102 年度重訴字第 1100 號民事判決，○君

主張解除買賣契約有理由，○君應返還買賣價金新臺幣（下同）2,130 萬元及年利率 5% 計算之利息，該判決於 104 年 7 月 15 日確定在案。

二、其間，○君、訴願人與○君於 104 年 7 月 4 日訂立和解書，約定○君返還買賣價金 2,130 萬元及給付 288 萬利息予訴願人，訴願人於 104 年 7 月 20 日交付房地所有權狀正本辦理房

地所有權移轉登記。訴願人遂於 104 年 7 月 27 日持上開判決及判決確定證明書，以登記原因為法院判決移轉，向中南分處申報移轉現值，經中南分處以訴願人 100 年 1 月取得系爭 2 筆土地當期之公告土地現值為前次移轉現值，並以起訴日 102 年 6 月 18 日當期之公告土地現值為申報移轉現值，核課土地增值稅合計 25 萬 9,420 元。訴願人於 104 年 7 月 30 日

繳

納完竣，並向本市中山地政事務所申請判決移轉登記，將系爭 2 筆土地所有權移轉登記予○君。經中山地政事務所以上開判決僅係金錢給付判決，與不動產移轉無涉，乃開立 104 年 8 月 4 日中登補字 001342 號土地登記案件補正通知書，通知○君登記原因應為買賣，需補正。

三、嗣訴願人於 104 年 8 月 7 日向中南分處申請更正移轉原因為一般買賣（合意解除契約），並更正立約日為 104 年 7 月 4 日（和解成立日期）。中南分處遂以 104 年 7 月 4 日當期之公告

土地現值每平方公尺 89 萬 1,250 元為申報移轉現值，重新核定土地增值稅額合計 80 萬
572

元，並以 104 年 8 月 10 日北市稽中南甲字第 10442556100 號函通知訴願人，補徵差額土地

增值稅合計 54 萬 1,152 元。訴願人於 104 年 8 月 17 日繳納完竣，翌日完成系爭 2 筆土地所有

權移轉登記。訴願人不服補徵土地增值稅額，於 104 年 10 月 8 日申請復查，經原處分機關於以 104 年 11 月 24 日北市稽法乙字第 10431160600 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書經原處分機關以 104 年 11 月 24 日北市稽法乙字第 10431160601 號函檢送訴願人

，並於 104 年 11 月 26 日送達，訴願人仍不服，並於 104 年 12 月 23 日向本府提起訴願，105 年 2

月 2 日補充訴願資料，2 月 15 日補充訴願理由，並據原處分檢卷答辦。

理由

一、本件訴願書雖載明不服原處分機關 104 年 11 月 24 日北市稽法乙字第 10431160601 號函，惟

該函係檢送上開復查決定書予訴願人，揆其真意，訴願人應係對該復查決定書不服，合先敘明。

二、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.....。」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 1 款及第 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：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。.....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

中減除下列各款後之餘額，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 33 條第 1 項規定：「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.....。」

內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函釋：「有關申請人就已辦竣所有權

買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，.....應辦理所有權移轉登記。既屬土地所有權之移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅。」

財政部 95 年 8 月 3 日臺財稅字第 09504551650 號函釋：「申請人就已辦竣所有權買賣移轉

登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，應否申報土地移轉現值及繳納應負擔之稅款，請依內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函辦理。

」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人依臺北地院 102 年度重訴字第 1100 號判決意旨，將 100 年 1 月間取得之系爭 2 筆土地移轉登記予○君，訴願人僅取回原買賣價金 2,130 萬元，並未享有土地漲價之利益。中南分處卻核課訴願人土地增值稅 80 萬 572 元。而○君享有土地漲價之利益，卻未被課稅，不符租稅公平及正義。又縱認訴願人應繳納土地增值稅，亦應以○君於向法院起訴日當期之公告土地現值作為課徵之標準。請撤銷原處分及復查決定。

四、查本件○君於 100 年 1 月 31 日與○君立約，買入系爭 2 筆土地及系爭房屋，並於 100 年 3 月

8 日辦竣所有權移轉登記予訴願人。嗣因房屋有瑕疵，○君於 102 年 6 月 18 日向臺北地院提起民事訴訟，請求解除買賣契約並返還價金。經該院 102 年度重訴字 1100 號民事判決確定，○君應返還原買賣價金 2,130 萬元及年利率 5%計算之利息。訴願人與○君於 104 年 7 月 4 日訂立和解書，約定○君返還買賣價金 2,130 萬元及給付 288 萬利息予訴願人，訴

願

人則交付房地所有權狀正本辦理所有權移轉登記。訴願人與○君乃以登記原因為法院判決移轉，向中南分處申報移轉現值。該分處乃以訴願人 100 年 1 月取得土地當期之公告土地現值為前次移轉現值，以起訴日 102 年 6 月 18 日當期之公告土地現值為申報移轉現值，核課訴願人應納土地增值稅 25 萬 9,420 元。嗣中山地政事務所以上開判決僅係金錢給付判決，與不動產移轉無涉，乃通知○君應補正登記原因為買賣。訴願人復於 104 年 8 月 7

日持憑 104 年 7 月 4 日簽定之和解書，向該分處申請更正移轉原因為一般買賣（合意解除契約），並更正立約日為 104 年 7 月 4 日（和解書成立日期）。此有臺北地院 102 年度重訴

字第 1100 號民事判決、104 年 7 月 17 日判決確定證明書、訴願人等 3 人 104 年 7 月 4 日簽訂之

和解書、臺北市中山地政事務所 104 年 8 月 4 日中登補字第 001342 號土地登記案件補正通

知書、104 年 7 月 27 日土地增值稅（土地現值）申報書、104 年 8 月 7 日更正申請書等在卷

可稽。中南分處審認登記原因為買賣，乃依土地稅法第 30 條第 1 項第 1 款規定，以 104 年

7 月 4 日和解書成立日當期之公告土地現值為申報移轉現值，重新核定土地增值稅額為 80 萬 572 元，補徵訴願人差額土地增值稅 54 萬 1,152 元，自屬有據。

五、至訴願人主張其係依前開法院確定判決，將系爭 2 筆土地所有權移轉登記返還予○君，僅取回原買賣價金，並未享有土地漲價之利益，不應繳納土地增值稅，又縱認訴願人應繳納，亦應以○君向法院起訴日當期之公告土地現值作為課徵標準云云。按土地為有償移轉者，土地增值稅之納稅義務人為原所有權人；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，應自該土地所有權移轉時，經核定之申報移轉現值減除前次移轉現值後之餘額；依法院判決移轉登記者，以起訴日當期之公告土地現值為申報移轉現值；以買賣為移轉登記原因者，則以訂約日當期之公告土地現值為申報移轉現值。觀諸土地稅法第 5 條、第 28 條、第 30 條第 1 項

第 1 款及第 4 款、第 31 條規定自明。又已辦竣所有權買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，既屬土地所有權之移轉，應課徵土地增值稅。亦有內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號、財政部 95 年 8 月 3 日臺財稅字第 095045

51650 號函釋意旨可資參照。查本件因○君向○君買入之系爭房屋有瑕疵，經法院確定判決買賣契約解除，○君應返還原買賣價金 2,130 萬元及年利率 5% 計算之利息。嗣訴願人與○君於 104 年 7 月 4 日訂立和解書，約定○君返還買賣價金給付利息予訴願人，訴願人則交付房地所有權狀正本辦理房地所有權移轉登記。是本件因契約解除所為返還系爭 2 筆土地，既屬土地所有權之移轉，依上開內政部及財政部函釋意旨，應課徵土地增值稅。又訴願人前持憑上開臺北地院 102 年度重訴字第 1100 號民事確定判決，以登記原因為法院判決移轉而申報土地移轉現值，惟該判決主文係契約解除後之原買賣價金加計利

息之返還，不及於土地所有權之移轉，故不得作為土地所有權移轉之登記原因。嗣訴願人持憑與○君簽立之和解書，更正以一般買賣（合意解除契約）為登記原因，申報土地移轉現值。是中南分處以 104 年 7 月 4 日和解書成立日當期之公告土地現值為申報移轉現值，重新核定土地增值稅額，並補徵訴願人差額土地增值稅 54 萬 1,152 元，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定及上開函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 12 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）