

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 105 年 9 月 26 日北市稽法乙字第 10530658500 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於民國（下同）94 年 5 月因買賣取得本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 4,161 平方公尺，下稱○○地號持分土地，權利範圍 1168/100000）、本市信義區○○段○○小段 xxx 建號持分（門牌為本市信義區○○路○○段○○號地下一層）及其共用部分（即同區段 xxx 建號持分，門牌為同路段○○號等共同使用部分）。復於 102 年 2 月因拍賣取得○○地號持分土地（權利範圍為 2711/100000）、同區段○○小段 xxx 建號全部（門牌為同路段○○號地下二層）及其共用部分（即同區段 xxx 建號持分）等。
- 二、嗣訴願人於 105 年 7 月 6 日立約出售所有之○○地號部分持分土地（移轉權利範圍 10/100000，下稱系爭土地）及共用部分之地下三層編號○○停車位（下稱系爭停車位；同區段 xxx 建號；移轉權利範圍 142/100000）予案外人○○○、○○○等 2 人（下稱○君等 2 人）。嗣於 105 年 7 月 12 日檢附土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書，向原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）申報系爭土地移轉現值及契稅。經該分處依土地所有權、建物所有權相關地政登記資料及該公寓大廈管理委員會 103 年 12 月 25 日函文所載，查得系爭停車位係訴願人於 102 年 2 月拍賣取得同區段 812 建號時，隨同移轉取得之共用部分。原處分機關審認系爭土地係訴願人於 102 年 2 月拍賣取得，爰依財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第 780024585 號函釋意旨，以 102 年 2 月時之公告現值為系爭土地之前次移轉現值，核定應納土地增值稅為新臺幣 10 萬 4,370 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 105 年 9 月 26 日北市稽法乙字第 10530658500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 105 年 9 月 30 日送達，訴願人不服，於 105 年 10 月 3 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 條前段規定：「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 31 條第 1 項第 1 款規定：「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。二、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在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。三、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在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款至第 4 款規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」第 4 條規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

土地登記規則第 81 條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」第 94 條規定：「區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。」

財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第 780024585 號函釋：「分次取得土地所有權，1 次或分次

移

轉時，核算土地增值稅應依左列規定辦理：（一）同一土地所有權人於同一宗土地分次取得所有權後，再將其全部持分一次移轉，應按各次取得之持分及其原地價分別核算。

（二）同一土地所有權人就同一宗土地，分次取得後再分次移轉，如經查明確認其移轉之持分係在何時取得及取得時之移轉現值，應以移轉各該持分之原地價認定。至分別確認移轉持分之原地價有困難時，應按各次取得之比例認定之。」

二、本件訴願理由略以：同區段○○地號土地係訴願人先後於 94 年 5 月間買受，及於 102 年 2 月間拍賣取得。嗣訴願人於 105 年 7 月 6 日出售系爭土地予○君等 2 人，且已於土地所有權

買賣移轉契約書載明，雙方合意按 94 年 5 月時之公告現值為前次移轉現值。與本件基礎事實相同之土地增值稅事件，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院） 104 年度簡更一字第 4 號行政訴訟判決原處分、復查決定及訴願決定均撤銷，其理由係訴願人移轉之土地持分既可由買賣契約書確定為 94 年 5 月取得，而非 102 年 2 月，原處分機關即應依 94 年 5 月

時之公告現值認定原地價。本件原處分機關應依前開判決意旨，以 94 年 5 月時之公告現值認定原地價計徵土地增值稅。

三、查訴願人於 105 年 7 月 6 日立約出售系爭土地及系爭停車位予案外人○君等 2 人，同年 7 月

12 日向信義分處申報系爭土地移轉現值及契稅。依其等檢附之土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書所載「……土地標示……地號○○……權利範圍 10/100000……」 「……建物標示……建號 xxx 門牌……○○號等共同使用部分 建物坐落……地號○○……權利範圍 142/100000（停車位編號：地下三層○○號）……」

經該分處查得，系爭停車位係訴願人於 102 年 2 月因拍賣取得同區段 xxx 建號時，隨同移轉取得之共用部分，有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥臺北市政府都市發展局）於 86 年 9 月 26 日核發之 86 使字 xxx 號使用執照存根、○○委員會 103 年 12 月 25 日

時管會字第 1031225 號函、訴願人及○君等 2 人填具之土地增值稅（土地現值）申報書、契稅申報書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書及土地所有權、建物所有權相關地政登記資料等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭土地為訴願人 102 年 2 月拍賣取得，以 102 年 2 月之公告現值為前次移轉現值，核定訴願人應納之土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地係其於 94 年 5 月間所買受云云。按區分所有建物之專有部分，不得與其所屬建築物共用部分之應有部分分離而為移轉或設定負擔；共用部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記；公寓大廈管理條例第 4 條、土地登記規則第 94 條定有明文。另同一土地所有權人就同一宗土地，分次取得後再分次移轉，如查明確認其移轉之持分係在何??取得及取得時之移轉現值，應以移轉各該持分之原地價核算土地增值稅，亦有財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第

780024585

號函釋意旨可資參照。

（一）查本件訴願人立約出售系爭土地及系爭停車位，依訴願人申報土地移轉現值及契稅時

檢附之土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書所載「……土地標示……地號 36-3.……權利範圍 10/100000.……」 「……建物標示……建號 xxx 門牌……○○號等共同使用部分……權利範圍 142/100000（停車位編號：地下三層○○號）……」是系爭停車位係該區分所有建築物之共用部分（xxx 建號），權利範圍為 142/100000。

（二）次依卷附 xxx 建號（即該區分所有建築物之共用部分）建物所有權登記資料所載：

1. 105 年 7 月 14 日（系爭停車位移轉登記前）列印之資料顯示：

主建物 xxx 建號（訴願人 94 年 5 月買賣取得）之權利範圍為 7522/100000；主建物

xx

x 建號（訴願人 102 年 2 月拍賣取得）之權利範圍為 16215/100000。

2. 105 年 9 月 2 日（系爭停車位移轉登記後）列印之資料顯示：

主建物 xxx 建號之權利範圍為 7522/100000；主建物 xxx 建號之權利範圍為 16073/100000。

是主建物 xxx 建號之共用部分 xxx 建號之權利範圍並未因系爭停車位移轉登記而減少，而主建物 xxx 建號之共用部分 xxx 建號之權利範圍則於系爭停車位移轉登記後減少 142/100000。

是系爭停車位係訴願人於 102 年 2 月拍賣取得 812 建號隨同取得之共用部分，洵堪認定。原處分依前揭財政部函釋意旨，以系爭土地已可查明確認係於 102 年 2 月拍賣取得，以當時之公告現值為系爭土地之前次移轉現值，核算土地增值稅，並無違誤。

五、另訴願人主張已與○君等 2 人雙方合意約定並載明於契約書按 94 年 5 月公告現值為前次移轉現值，且與本件基礎事實相同之案件，前經臺北地院 104 年度簡更一字第 4 號行政訴訟判決原處分、復查決定及訴願決定均撤銷，原處分機關應依前開判決意旨，以 94 年 5 月公告現值認定原地價計徵土地增值稅等語。查本件訴願人縱已與○君等 2 人合意約定按 94 年 5 月公告現值為前次移轉現值，惟其僅於雙方當事人間發生私法上之權利義務關係，且稅捐之核課應由原處分機關依法令本於職權為之，尚難以雙方當事人間之約定據以核認前次移轉現值。另原處分機關不服上開臺北地院 104 年度簡更一字第 4 號行政訴訟判決，業已上訴，目前繫屬臺北高等行政法院，尚未判決，該案並未確定；又與該判決相同之事實，另經臺北地院 102 年度簡字第 385 號行政訴訟判決原告（即訴願人）之訴駁回，復經臺北高等行政法院 103 年度簡上字第 74 號裁定駁回訴願人上訴確定。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 柯 格 鐘

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 105 年 12 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）