

訴 願 人 ○○○

代 表 人 ○○○

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 107 年 3 月 27 日北市稽法乙字第 10730064300 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人前於民國（下同）91 年 3 月 29 日出售其所有本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地（宗地面積分別為 45、841、182、56 及 10 平方公尺，權利範圍各 25/1000；下稱系爭土地）予○○○（下稱○君），並訂立土地買賣契約書。嗣訴願人與○君於 91 年 5 月 20 日訂立「土地 建築改良物買賣所有權移轉契約書」（下稱公契），並於同年 5 月 27 日向原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）申報移轉現值。文山分處以訴願人 53 年 7 月取得系爭土地時之公告土地現值為前次移轉現值，以 91 年 5 月 20 日公契訂約日當期之公告土地現值為申報移轉現值，核課土地增值稅計新臺幣（下同）78 萬 8,205 元，亦經訴願人繳納完畢，並辦竣所有權移轉登記在案。
- 二、嗣案外人○○○（下稱○君）於 100 年 5 月 31 日以訴願人及○君為被告，起訴請求確認其對系爭土地有優先購買權，及塗銷○君之所有權登記等。遞經臺灣高等法院 103 年度上更（一）字第 119 號判決略以，○君對系爭土地有優先購買權；訴願人應按與○君於 91 年 3 月 29 日所訂之土地買賣契約書同樣條件，與○君訂立土地買賣契約，並於○君給付價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予○君，並經最高法院 105 年度臺上字第 1819 號判決駁回訴願人之上訴確定在案。嗣系爭土地回復登記為訴願人所有，原處分機關亦以 106 年 5 月 26 日北市稽文山甲字第 10651305900 號函准予退還訴願人前已繳納之土地增值稅 78 萬 8,205 元。
- 三、嗣臺灣臺北地方法院民事執行處（下稱臺北地院執行處）開具 106 年 11 月 20 日北院隆 106 司執水字第 108346 號證明書，證明○君已提出對待給付。○君於 106 年 12 月 20 日持法院確定判決等相關文件，向文山分處申報系爭土地移轉現值。經原處分機關依土地稅法第

30 條第 1 項第 4 款規定，以訴願人 53 年 7 月取得系爭土地當期之公告土地現值為前次移轉

現值，以○君起訴日 100 年 5 月 31 日當期之公告土地現值為申報移轉現值，以 106 年 12 月 2

7 日北市稽文山增字第 10630105200 號函，掣單核課訴願人應納之土地增值稅合計為 119 萬 9,840 元。訴願人不服，主張系爭土地應以訴願人及○君 91 年 3 月 29 日訂立土地買賣契

約書時之公告現值為申報移轉現值計課土地增值稅，向文山分處申請更正。經文山分處以 107 年 1 月 19 日北市稽文山乙字第 10751885500 號函否准所請。訴願人不服，申請復查

，經原處分機關以 107 年 3 月 27 日北市稽法乙字第 10730064300 號復查決定：「復查駁回

。」該復查決定書於 107 年 3 月 29 日送達，訴願人不服，於 107 年 4 月 17 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 5 條第 1 項第 1 款規定：「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 30 條第 1 項第 1 款、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。」行為時第 33 條第 1 項、第 2 項規定：「土地增值稅之稅率，依左列規定：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四十。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五十。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六十。」「為促進經濟發展，對於依前項及第三十四條規定稅率計

徵之土地增值稅，自本法中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起二年內，減徵百分之五十。」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。」

二、本件訴願理由略以：系爭土地經最高法院判決確定○君有優先購買權，並命訴願人應依 91 年間與○君簽訂之同樣條件與○君訂立土地買賣契約並辦理移轉登記。是系爭土地之土地增值稅，應以 91 年公告現值為申報移轉現值，核算土地增值稅並依法減半徵收。原處分機關逕以起訴日 100 年 5 月 31 日之當期公告現值為申報移轉現值核課土地增值稅，違反信賴保護原則。請撤銷復查決定。

三、查訴願人前於 91 年 3 月 29 日與○君簽訂土地買賣契約書出售系爭土地，經訴願人完繳土地增值稅 78 萬 8,205 元，並辦竣所有權移轉登記予○君在案。嗣○君於 100 年 5 月 31 日訴

請確認其對系爭土地有優先購買權等，經法院判決○君對系爭土地有優先購買權；訴願人應按其與○君於 91 年 3 月 29 日所訂之土地買賣契約書同樣條件，與○君訂立土地買賣契約，於○君給付價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予○君，並判決確定在案。嗣○君提出對待給付，並持法院確定判決等相關文件，向文山分處申報系爭土地移轉現值。有系爭土地之土地登記第二類謄本、訴願人於 91 年 3 月 29 日與○君簽訂之土地買賣契約書、公契、91 年 5 月 27 日土地增值稅（土地現值）申報書及土地增值稅繳款書、106 年 12 月 20 日土地增值稅（土地現值）申報書及土地增值稅繳款書、○君 100 年 5 月 31 日民

事

起訴狀、臺灣臺北地方法院 100 年度訴字第 2309 號判決、臺灣高等法院 101 年度上字第

35

8 號及 103 年度上更（一）字第 119 號判決、最高法院 103 年度臺上字第 2030 號及 105 年

度

臺上字第 1819 號判決、最高法院 105 年 11 月 30 日民事判決確定證明書及臺北地院執行

處

106 年 11 月 20 日北院隆 106 司執水字第 108346 號證明書等影本附卷可稽。是原處分機關

審

認系爭土地係依法院判決移轉登記，乃依土地稅法第 30 條第 1 項第 4 款規定，以○君起訴

日 100 年 5 月 31 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計  
11

9 萬 9,840 元，自屬有據。

四、至訴願人主張法院判決其應依 91 年間與○君簽訂土地買賣契約書之同樣條件與○君訂立土地買賣契約，系爭土地之申報移轉現值即應以 91 年公告現值核算土地增值稅等語。按稅捐之核課應由原處分機關依法令本於職權為之；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 條第

1 項規定自明。查本件經法院確定判決確認○君對系爭土地有優先購買權；訴願人應按其與○君於 91 年 3 月 29 日所訂之土地買賣契約書同樣條件，與○君訂立土地買賣契約，於○君給付價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予○君。嗣經臺北地院執行處開具 106 年 11 月 20 日北院隆 106 司執水字第 108346 號證明書，證明○君已提出對待給付，訴願人

即應依上開判決內容將系爭土地所有權移轉登記予○君。是原處分機關以○君起訴日當期之公告現值為申報移轉現值，核算土地增值稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。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 袁 秀 慧（請假）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 7 月 12 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 代行

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：臺北市士林區福國路 101 號）

