

訴 願 人 ○○○○建設股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

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，不服附表序號 1 至 21 之原處分機關土地增值稅核定稅額處分及民國 115 年 3 月 4 日北市稽法甲字第 1153000070 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區○○段○○段○○地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱系爭權變計畫案）前經本府以民國（下同）109 年 2 月 20 日府都新字第 10830267963 號函（下稱 109 年 2 月 20 日函）准予核定實施，採權利變換方式實施都市更新；嗣系爭權變計畫案分別經本府以 111 年 11 月 10 日府都新字第 11160117213 號函（下稱 111 年 11 月 10 日函）准予核定實施「變更臺北市大安區○○段○○段○○地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱第 1 次變更權變計畫案），及以 114 年 1 月 22 日府都新字第 11360180523 號函（下稱 114 年 1 月 22 日函）准予核定實施「變更（第二次）臺北市大安區○○段○○段○○地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱第 2 次變更權變計畫案），該都市更新案並於 114 年 6 月 4 日經本府都市發展局核發 114 使字第 0082 號使用執照（下稱 114 年 6 月 4 日使照）。
- 二、嗣訴願人依系爭權變計畫案、第 1 次變更權變計畫案及第 2 次變更權變計畫案之權利變換結果，取得臺北市大安區○○段○○段○○地號持分土地（以實施者身分取得之權利範圍 35,095/100,000，持分面積 752.09 平方公尺，地籍整合前為臺北市大安區○○段○○段○○、○○、○○、○○、○○及○○地號；下稱系爭土地），並於 114 年 9 月 26 日辦竣所有權移轉登記，登記原因為權利變換，原因發生日期為 109 年 2 月 20 日。訴願人復於 114 年 10 月 2

1 日、同年 11 月 19 日及 12 月 3 日分別立約出售系爭土地部分持分予案外人○○○等人，並委由代理人分別於同年 10 月 21 日、10 月 27 日、11 月 3 日、11 月 5 日、11 月 19 日及 12 月 3 日檢具土地增值稅（土地現值）申報書，向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報系爭土地移轉現值共計 21 件。案經原處分機關依土地稅法第 28 條本文、第 30 條第 1 項第 1 款、第 31 條第 1 項第 1 款等規定，並參照內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號咨函釋（下稱 97 年 10 月 27 日咨函釋）及財政部 97 年 11 月 4 日台財稅字第 09700426970 號函釋（下稱 97 年 11 月 4 日函釋）意旨，審認本件訴願人應繳納之系爭土地 21 筆土地增值稅，應以系爭權變計畫案核定發布實施日（即 109 年 2 月 20 日）當期之公告土地現值每平方公尺新臺幣（下同）37 萬元為前次移轉現值，並以訴願人與案外人○○○等人訂約日（即 114 年 10 月 21 日、同年 11 月 19 日及 12 月 3 日）當期之公告土地現值每平方公尺 54 萬元為申報移轉現值，乃核定附表序號 1 至 21 之 21 筆土地增值稅應納稅額合計 1,237 萬 4,914 元（下合稱原處分）。訴願人不服原處分，申請復查，經原處分機關以 115 年 3 月 4 日北市稽法甲字第 1153000070 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 115 年 3 月 6 日送達，訴願人不服，於 115 年 3 月 27 日向本府提起訴願，同年 5 月 27 日補充訴願資料，6 月 1 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 2 條第 1 項規定：「本法之主管機關：在中央為財政部；在直轄市為直轄市政府；……。」第 5 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定：「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。」「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；……。」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，依下列規定：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。」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 32 條規定：「第三十一條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再

計算其土地漲價總數額。」第 33 條第 1 項第 1 款規定：「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。」都市更新條例（下稱都更條例）第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；……。」第 3 條第 1 項第 7 款規定：「本條例用語定義如下：……七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」第 32 條第 1 項規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；……」第 48 條第 1 項及第 3 項規定：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。」「權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」第 51 條第 1 項規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。」第 52 條第 1 項、第 2 項及第 3 項規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」「依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」「第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」第 56 條規定：「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有

。」第 67 條第 1 項第 7 款及第 8 款規定：「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：……七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」

平均地權條例第 36 條第 1 項規定：「土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。……」

土地法第 176 條第 1 項規定：「土地增值稅照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉時，或雖無移轉而屆滿十年時，征收之。」第 178 條第 3 款規定：「土地增值總數額之標準，依左列之規定……三、規定地價後曾經移轉之土地，於下次移轉時，以現移轉價超過前次移轉時地價之數額為標準。」

都市更新權利變換實施辦法第 1 條規定：「本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十八條第三項規定訂定之。」第 3 條第 1 項第 5 款規定：「權利變換計畫應表明之事項如下：……五、土地、建築物及權利金分配清冊。」

內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號咨函釋：「（一）查都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，都市更新權利變換計畫應表明土地、建築物及權利金分配清冊；都市更新條例第 19 條（按：現行第 32 條）及第 29 條（按：現行第 48 條）規定，都市更新權利變換計畫由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過後核定發布實施；同條例第 35 條（按：現行第 56 條）規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。是以，都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，與計畫再行公告 30 日或權利變換工程期間均無涉。爰上開『分配結果確定之日』即為擬定權利變換計畫核定發布實施日。惟日後權利變換計畫再依都市更新條例第 29 條（按：現行第 48 條）或第 29 條之 1（按：現行第 49 條）規定辦理變更時，如涉及權利變更，直轄市及縣（市）主管機關應切實審查變更原因（如買賣、贈與、繼承…），並於囑託登記清冊加註，以利地政、稅捐機關辦理相關作業。（二）有關依都市更新條例等相關法令規定辦理權利變換地價改算或申報移轉現值，請依上開都市更新條例之立法意旨，以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準。……」

內政部 99 年 10 月 6 日內授營更字第 0990197098 號函釋（下稱 99 年 10 月 6 日函釋）：「實施權利變換時……實施者取得更新後之土地及建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付移轉予實施者，該次移轉即為土地所有權人依權利變換取得後第 1 次移轉，依本條例第 46 條第 6 款（按：現行第 67 條第

1 項第 7 款)規定，免徵土地增值稅及契稅……」

財政部 97 年 11 月 4 日台財稅字第 09700426970 號函釋：「依都市更新條例等相關法令規定辦理權利變換地價改算或申報移轉現值之審核執行疑義一案，業經內政部於 97 年 10 月 16 日邀集有關單位開會研商，獲致結論，應以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 系爭權變計畫案初次核定發布日(109 年 2 月 20 日)，系爭土地尚未施工，無實際面積可供分配，客觀上不具備分配結果確定之事實，系爭權變計畫案歷經 2 次修正，其中包含修正產權面積等重要事由，分配結果既尚有變動可能，自難謂該日為分配結果確定之日；系爭權變計畫案發布實施僅係行政程序之節點，訴願人於核定後並未真正取得系爭土地，原地主與訴願人之相關權利義務，於系爭權變計畫案初次核定之日尚未確定；系爭土地至 114 年 9 月前，仍屬原地主所有，原地主以不動產抵付權利變換之共同負擔，將所有房地交付信託，委由○○商業銀行股份有限公司於信託期間為原地主之權益代為管理系爭土地，訴願人於取得系爭土地所有權之前，實未享有系爭土地之使用利益，原處分機關未向獲得土地自然漲價之利益者徵收，與我國實現漲價歸公之土地增值稅法制有違；原處分及復查決定要求訴願人負擔 109 年 2 月至 114 年 9 月間系爭土地自然增漲所生之稅負，與實質課稅、量能課稅、稅捐平等、公平課稅等稅捐正義原則相悖。
- (二) 訴願人於 114 年 9 月 26 日始登記為系爭土地所有權人，與其後訂約出售系爭土地申報移轉現值時之當期公告土地現值均為 54 萬元，土地漲價總數額為 0；原處分及復查決定無法律明文依據，逕依財政部 97 年 11 月 4 日函釋及內政部 97 年 10 月 27 日咨函釋意旨，未考量所有權移轉日期，擅以系爭權變計畫案最初發布實施日當期之公告土地現值作為前次移轉現值，並據以核算土地增值稅，與租稅法律主義有違，違反土地稅法第 176 條第 1 項及第 178 條第 3 款、平均地權條例第 36 條第 1 項前段、土地法第 28 條前段及第 31 條第 1 項第 1 款等規定。如此計算方式亦造成以 114 年核定實施之第 2 次變更權變計畫案申辦囑託登記，稅捐計算卻以 109 年核定實施之系爭權變計畫案為準，有違反行政一體原則之疑慮，損害人民對於稅捐稽徵公正之信賴；都市更新期間，原處分機關徵收地價稅時，仍將原地主視為納稅義務人，卻於徵收土地增值稅時，反認土地於該期間已移轉予訴願人，原處分機關之認定互相牴觸，難認有據。
- (三) 系爭權變計畫案共同負擔比例反映之成本並非稅法上之財產取得成本，土地增

值稅亦非可提列共同負擔之項目，都市更新需數年工期始能完工，原處分以回溯認定方式要求訴願人負擔自系爭權變計畫案核定公告之日起之高額且無法事前確定金額之土地增值稅，侵害訴願人之財產甚鉅，恐違反比例原則，打擊實施者參與都市更新之意願，無法達成促進土地有效利用之目的。請撤銷原處分及復查決定。

三、查本件如事實欄所述，訴願人以實施者身分按系爭權變計畫案、第 1 次變更權變計畫案、第 2 次變更權變計畫案之權利變換結果取得系爭土地（權利範圍 35,095/100,000），並於 114 年 9 月 26 日辦竣所有權移轉登記；嗣於 114 年 10 月 21 日、11 月 19 日及 12 月 3 日分別立約出售系爭土地部分持分予案外人○○○等人，復委由代理人分別於同年 10 月 21 日、10 月 27 日、11 月 3 日、11 月 5 日、11 月 19 日、12 月 3 日向大安分處申報系爭土地移轉現值共計 21 件。案經原處分機關參照內政部 97 年 10 月 27 日咨函釋及財政部 97 年 11 月 4 日函釋意旨，審認應以系爭權變計畫案核定發布實施日（109 年 2 月 20 日）當期之公告土地現值 37 萬元（每平方公尺）為前次移轉現值，並以訴願人與案外人訂約日當期之公告土地現值 54 萬元（每平方公尺）為申報移轉現值，乃核定 21 筆土地增值稅稅額（如附表）合計 1,237 萬 4,914 元；有本府 109 年 2 月 20 日函、系爭權變計畫案、本府 111 年 11 月 10 日函、第 1 次變更權變計畫案、本府 114 年 1 月 22 日函、第 2 次變更權變計畫案、臺北市大安地政事務所地籍測量成果圖、114 年 6 月 4 日使照存根、系爭土地之土地謄本、土地標示部、土地所有權部及臺北地政雲公務端地籍資料查詢異動索引資料、訴願人與案外人○○○等人之土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書、臺北市政府地政局地價改算通知書、物價指數線上查詢頁面等影本附卷可稽。是原處分及復查決定，均屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地於系爭權變計畫案核定發布實施日（即 109 年 2 月 20 日）尚未施工，不具分配結果確定之事實，其於 114 年 9 月前未取得系爭土地所有權，未享有系爭土地之使用利益，要求其負擔 109 年 2 月至 114 年 9 月間系爭土地自然增漲所生之稅負，與實質課稅、量能課稅、稅捐平等、公平課稅等稅捐正義原則相悖；原處分機關未考量所有權移轉日期，無法律依據，逕依財政部 97 年 11 月 4 日函釋及內政部 97 年 10 月 27 日咨函釋意旨，擅以系爭權變計畫案最初發布實施日當期之公告土地現值作為前次移轉現值，並據以核算土地增值稅，與租稅法律主義有違；原處分機關以 114 年核定之第 2 次變更權變計畫案申辦囑託登記，卻以 109 年核定之系爭權變計畫案計算稅捐，有違反行政一體原則之疑慮；都市更新期間徵收地價稅時，原處分機關仍將原地

主視為納稅義務人，卻於徵收土地增值稅時，反認土地已移轉予訴願人，認定互相抵觸；原處分以回溯認定方式要求其負擔自系爭權變計畫案核定公告之日起之高額且無法事前確定金額之土地增值稅，侵害其財產甚鉅，恐違反比例原則云云：

- (一) 按買賣移轉土地，以土地原所有權人為土地增值稅之納稅義務人；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；申報人於訂定契約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為申報移轉現值之審核標準；曾經移轉之土地再次移轉時，其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中減除其前次移轉現值等之餘額，為土地漲價總數額；前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總額；土地漲價總數額超過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；為土地稅法第 5 條第 1 項第 1 款、第 28 條本文、第 30 條第 1 項第 1 款、第 31 條第 1 項第 1 款、第 32 條、第 33 條第 1 項第 1 款所明定。
- (二) 另按都市更新權利變換計畫應表明土地、建築物及權利金分配清冊，由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過後核定發布實施；權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有；是都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，爰「分配結果確定之日」即為「擬定」權利變換計畫核定發布實施日；依都市更新條例等相關規定辦理權利變換地價改算或申報移轉現值之審核，應以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準；有內政部 97 年 10 月 27 日咨函釋及財政部 97 年 11 月 4 日函釋意旨可資參照。復參照內政部 99 年 10 月 6 日函釋意旨，實施權利變換時，如實施者取得更新後之土地及建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付移轉予實施者，即為原土地所有權人依權利變換取得後第 1 次移轉，依都市更新條例第 67 條第 1 項第 7 款規定，免徵土地增值稅。是由上可知，原土地所有權人依權利變換結果，將其權利變換後應分配之土地折價抵付共同負擔而移轉予實施者之更新後土地，為原土地所有權人依權利變換取得後之第 1 次移轉，原應向原土地所有權人課徵之土地增值稅之申報移轉現值，應為「分配結果確定之日」即「擬定」權利變換計畫核定發布實施日之當期公告土地現值，依都市更新條例第 67 條第 1 項第 7 款規定，免向原土地所有權人課徵土地增值稅。準此，實施者日後再為移轉時，屬該權利變換取得之土地於更新後第 2 次移轉，該土地之「前次移轉現值」應為

上開擬定權利變換計畫核定發布實施日之當期公告土地現值；並有改制前最高行政法院 101 年度判字第 717 號行政判決意旨可資參照。

- (三) 查本件依卷附資料所示，訴願人為系爭權變計畫案之實施者，擬具系爭權變計畫案經本府以 109 年 2 月 20 日函核定實施，依該都市更新權利變換結果，訴願人自原土地所有權人取得更新後之系爭土地，係由原土地所有權人以其權利變換後應分配之土地折價抵付共同負擔而移轉予訴願人，此部分事實訴願人於訴願書中並未爭執；嗣本件都市更新案領得使用執照後，於 114 年 9 月 26 日辦竣系爭土地所有權移轉登記予訴願人，登記原因為權利變換，原因發生日期為 109 年 2 月 20 日。是參照內政部 97 年 10 月 27 日咨函釋、99 年 10 月 6 日函釋意旨及前揭(二)之說明，原土地所有權人依權利變換結果，將其權利變換後應分配之土地折價抵付共同負擔而移轉予訴願人之更新後系爭土地，為原土地所有權人依權利變換取得後之第 1 次移轉，原應向原土地所有權人課徵之土地增值稅之申報移轉現值，應為「擬定」權利變換計畫核定發布實施日即 109 年 2 月 20 日之當期公告土地現值（土地漲價總數額=109 年 2 月之公告土地現值-原規定地價或前次移轉現值等項），依都更條例第 67 條第 1 項第 7 款規定，免向原土地所有權人課徵土地增值稅。據上，原處分機關審認訴願人於 114 年 10 月 21 日、同年 11 月 19 日及 12 月 3 日分別立約出售系爭土地持分予案外人○○○等人，並委由代理人分別於同年 10 月 21 日、10 月 27 日、11 月 3 日、11 月 5 日、11 月 19 日、12 月 3 日檢具土地增值稅（土地現值）申報書，向大安分處申報系爭土地移轉現值共計 21 件，屬系爭土地於更新後之第 2 次移轉，進而認定應向訴願人課徵之土地增值稅，其中系爭土地之土地漲價總數額係依該次移轉時之訂約日當期公告土地現值即每平方公尺 54 萬元為標準，減除前次移轉現值即系爭權變計畫案核定發布實施日（109 年 2 月 20 日）當期公告土地現值即每平方公尺 37 萬元之餘額計算（土地漲價總數額=114 年 10 月、11 月、12 月之公告土地現值-109 年 2 月之公告土地現值），並有臺北市府地政局地價改算通知書影本在卷可憑；則原處分機關對訴願人課徵附表所列 21 筆土地增值稅，依土地稅法第 28 條本文、第 30 條第 1 項第 1 款、第 31 條第 1 項第 1 款、第 32 條、第 33 條第 1 項第 1 款等規定，並無違誤。訴願人主張系爭土地於系爭權變計畫案核定發布實施日（即 109 年 2 月 20 日）尚未施工，不具分配結果確定之事實，與原地主間之權利義務尚未確定等語，與上開內政部函釋意旨不同，尚難採憑。

- (四) 另查內政部 97 年 10 月 27 日咨函釋及 99 年 10 月 6 日函釋，係內政部

本於都更條例主管機關之職權，就依都更條例實施權利變換之分配結果確定日判准及權利變換後取得土地之移轉等事項所為之釋示；至於財政部 97 年 11 月 4 日函釋，亦為財政部本於土地稅法主管機關之職權，就有關依都更條例等相關法令規定辦理權利變換地價改算或申報移轉現值之審核執行疑義一案，以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準，所為之釋示；上開函釋均屬現行有效之行政函釋，原處分機關自得援引適用。是原處分機關依上開內政部及財政部函釋意旨，認定系爭土地之前次移轉現值為系爭權變計畫案核定發布實施日（109 年 2 月 20 日）當期公告土地現值，據以計算訴願人之土地增值稅稅額，自屬有據。

- （五）復據原處分機關 115 年 4 月 9 日北市稽法甲字第 1153000432 號函附訴願答辯書理由四、（四）所陳，都更條例第 67 條第 1 項第 1 款之立法意旨，係為提高土地所有權人參與都市更新意願，於更新前土地因參與更新致無法使用，或更新期間仍有作其他用途情形，分別予以免徵或減徵地價稅；此與本件訴願人擔任系爭權變計畫案之實施者，自原土地所有權人獲配更新後土地再出售予第三人，是按出售時當期公告土地現值，減除分配結果確定日（即系爭權變計畫案核定發布實施日）當期公告土地現值，計算該更新後土地之漲價總數額並課徵土地增值稅，係屬二事。是訴願人所陳原處分機關於都市更新期間將原地主視為地價稅之納稅義務人，卻於徵收土地增值稅時，認定系爭土地自系爭權變計畫案核定發布實施之日起已移轉予訴願人，原處分機關認定互相抵觸等語，容有誤解，尚難採憑。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關核定附表序號 1 至 21 之 21 筆土地增值稅應納稅額之原處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定及函釋意旨，亦無不合，均應予維持。

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。

附表：

序號	土地增值稅繳款書管理代號	應納稅額 (新臺幣元)
1	A27025111411020000986829	731,034
2	A27025111411020000986920	731,034
3	A27025111411020000987220	640,325
4	A27025111411020000987321	731,034
5	A27025111411020000987422	565,182
6	A27025111411020000987624	575,917
7	A27025111411020000987725	575,917
8	A27025111411020000987927	10,734
9	A27025111411020000987826	640,325
10	A27025111411020000992329	640,325

11	A27025111411020000992420	565,182
12	A27025111411020000992521	640,325
13	A27025111411020001015920	565,182
14	A27025111411020001024522	731,034
15	A27025111411020001024825	537,809
16	A27025111411020001024623	575,917
17	A27025111412020001055790	555,163
18	A27025111412020001055891	565,708
19	A27025111412020001055992	628,974
20	A27025111412020001056090	628,974
21	A27025111412020001096395	538,819
合計		12,374,914

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
 委員 張 慕 貞
 委員 陳 愛 娥
 委員 盛 子 龍
 委員 邱 駿 彥
 委員 陳 衍 任
 委員 周 宇 修
 委員 陳 佩 慶
 委員 邱 子 庭
 委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）