

訴願人 ○○○

原處分機關 台北市稅捐稽徵處

右訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣訴願人於八十四年一月十四日向原處分機關內湖分處申報移轉所有本市○○段○○小段○○、○○地號土地予○○○，及申請依土地稅法第三十九條之二規定免徵土地增值稅，經內湖分處以八十四年一月二十四日北市稽內湖增字第四五二六三三號簡便行文表核准免徵在案。嗣原處分機關查認該土地係第三者利用○○○農民名義購買，乃以八十七年二月四日北市稽核（丙）字第八七〇〇一八九〇〇號函通知內湖分處補徵原免徵稅額，經該分處以八十七年二月十二日北市稽內湖（乙）字第八七〇〇二〇五九〇〇號函訴願人補徵原免徵土地增值稅計新台幣（以下同）七、四九〇、五五九元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十七年六月十九日北市稽法乙字第八七一二四六二二〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於七月八日送達，訴願人仍表不服，於八十七年七月三十日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第三十九條之二第一項規定：「農業用地在依法作農業使用時，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅。」

稅捐稽徵法第二十一條第一項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年……三、……故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者；其核課期間為七年。」第二十二條第一款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報者，自申報日起算。」

財政部八十年六月十八日台財稅第八〇〇一四六九一七號函釋：「主旨：免徵土地增值稅之農業用地，如經查明係第三者利用農民名義購買，則原無免徵土地增值稅之適用，應予補徵原免徵稅額。」

八十一年六月二十三日台財稅第八一一六六九一四八號函釋：「為防止農地投機，對申

請免徵土地增值稅之農業用地，其移轉現值在一千萬元以上之案件，應於核准免稅後追查購買農地者之資金來源；如經查明係第三者利用農民名義購買，依本部八十台財稅第八〇〇一四六九一七號函釋，應予補徵原免徵稅額。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人出售農地，查證承買人提示區公所核發之自耕能力證明書，已盡到應注意之義務，至於買方金錢怎麼來，非訴願人所能過問。訴願人出售農地已考慮買方是農民，故未曾考慮出售土地應負擔之土地增值稅，土地交易是買方支付價金，賣方移轉土地所有權給買方，其他物品交易也是如此，賣方無權查明買方資金來源。
- (二) 訴願人之子○○○曾代理訴願人到原處分機關稽核科製作談話筆錄，回答系爭土地出售給○○○、○○○二人，應是該二人出面簽訂契約，土地買賣價金甚鉅，有人作陪簽約是常情，至於真正內情，訴願人無權深入瞭解，難道賣方有權調查買方資金來源嗎？

三、卷查本件原處分機關以○○○購買系爭土地所支付之總價款三千八百多萬元，其中高達三千二百多萬元係向案外人○○○、○○○二人借入，然並無支付利息，且訴願人之子○○○八十四年三月二十七日在原處分機關稽核科製作談話筆錄陳稱：「……土地於八十二年初即訂立私契，出售給『○○○』『○○○』二人……」，又查○○○申報八十二年薪資所得總額為二五三、六八三元，八十三、八十四年則查無申報資料，應無償還借款能力，而認系爭土地係第三者利用○○○農民名義購買，無免徵土地增值稅之適用，尚非無據。

四、惟查不動產物權之「移轉」，依民法通常使用文義觀之，係指物權之變動，而民法不動產物權因法律行為而移轉者，係採登記生效主義。

故土地稅法第三十九條之二第一項規定所指「『移轉』與自行耕作之農民繼續耕作」，應謂農地所有權人將其農地所有權移轉登記予自行耕作之農民，因而產生之物權變動而言。準此，是否為「第三者利用農民名義締結農地買賣契約」，自不宜遽以農地買賣價金來源認定之，而應查明農地所有權之受讓人是否確為自行耕作之農民，有無符合土地稅法第三十九條之二第一項規定之要件為斷；況查向金融機構或個人借款購地或購屋，所在多有，亦非法所不許。是以本件原處分機關未查明系爭農地之受讓人○○○是否確為自行耕作之農民及承受農地後是否繼續耕作，逕以系爭農地買賣資金係○○○向他人借款，就認定系爭農地係第三者利用○○○之農民名義購買，尚嫌速斷。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

五、另若經查明○○○非自行耕作之農民，要非不能移由相關權責機關依司法院釋字第三七九號解釋，據以塗銷其原所有權移轉登記；且○○○倘未繼續耕作，或亦有土地稅法第五十五條之二規定應處以原免徵土地增值稅額二倍罰鍰之情事，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中華民國八十七年十一月三日

市長 陳水扁 請假
副市長 林嘉誠 代行
訴願審議委員會主任委員 張富美 決行