

訴 願 人 〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關八十八年八月二十五日北市稽法乙字第八八一四八一五八〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十六年八月十四日向原處分機關文山分處申報移轉所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等四筆農地予〇〇〇，並經該分處以系爭土地符合土地稅法第三十九條之二規定，准予免徵土地增值稅在案。嗣後原處分機關查核承買人〇君資金來源，認係第三人〇〇〇等人利用其農民身分購買，乃由文山分處發單補徵訴願人原免徵之土地增值稅計新臺幣一〇、四〇〇、六一九元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年八月二十五日北市稽法乙字第八八一四八一五八〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於同年八月三十一日送達，訴願人仍不服，於八十八年九月二十七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第二十八條前段規定：「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。」第三十九條之二第一項（農業發展條例第二十七條）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。」財政部六十六年七月三十日臺財稅第三五〇一〇號函釋：「……財產稅（田賦、地價稅、房屋稅）於查定、送單、催徵、清理欠稅或移送法院執行時，發現納稅義務人已死亡，而繼承人未辦理繼承登記，准予將納稅義務人變更為民法第一一三八條所定順序之繼承人，擇其戶籍設於管區內者，重新向其發單課徵，並於稅單上註明『〇〇〇之繼承人』……」

八十年六月十八日臺財稅第八〇〇一四六九一七號函釋：「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。」

八十二年十二月三十日臺財稅第八二一五〇四七六七號函釋：「主旨：農業用地移轉經核定免徵土地增值稅後，始發現承受人為非名實相符之農民，依有關規定補徵原免徵土地增值稅時，應就個案審酌當事人有無信賴保護原則之適用，以疏減訟源。說明：二、

關於此類案件，稽徵機關應主動蒐集其信賴有不值得保護之具體證據，並路述其認定之理由，以避免徵納雙方爭議，進而減少行政救濟訟源。」

八十六年九月十日臺財稅第八六一九一五九二一號函釋：「有關農業用地移轉經核定免徵土地增值稅後，始發現係第三人利用農民名義購買，依有關規定補徵原免徵土地增值稅時，參照本部八十二年十二月三十（日）臺財稅第八二一五〇四七六七號函釋，應就個案審酌當事人有無信賴保護原則之適用……」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人與買受人○○○間係舊識關係，故熟知○君為自耕農，且相當富有，應有資力得以購買系爭農地，訴願人嗣又按土地稅法第三十九條之二規定申請免徵土地增值稅額，並經原處分機關文山分處核准免徵在案，已然產生訴願人信賴本件買賣不必課徵增值稅之結果。然原處分機關僅就本件系爭農地之價金一千八百萬元之部分資金來自第三人○○○等人之匯款，逕認本件買賣契約係第三人利用買受人身分購買系爭農地，顯有任意推定之違法。
- （二）依法理，訴願人與買受人就系爭農地及價金意思表示一致，即成立買賣契約，且依法將農用之土地續供自耕農繼續農用時，即可享有免稅優惠，自無從亦無義務查核買受人所給付價金之來源，況法亦無禁止農地買受人以貸款或借款給付買賣價金，原處分機關未路查，任意推認本件買賣契約係第三人○○○等人共同出資，利用買受人身分購買系爭農地，而為不利訴願人之認定，其認事用法，洵屬不當，請賜准將原處分撤銷。

三、卷查本件訴願人於八十六年六月十日與○○○訂約買賣系爭土地，嗣於八十六年八月十四日向原處分機關文山分處申報土地移轉現值，並申請依土地稅法第三十九條之二規定免徵土地增值稅，案經該分處核准在案。嗣經原處分機關查得本件資金來源，買賣總價款一千八百萬元除由買受人○君於八十六年六月間由其本人活期儲蓄存款帳戶轉出二〇〇萬元至其支票存款帳戶支付外，其餘一、六〇〇萬元則分由第三人○○○匯款五七九萬元、○○○匯款四二一萬元、○○○匯款一五五萬元、○○○匯款一四五萬元，及由他人自○○農會存入三〇〇萬元，並以上開資金來源與八十七年五月二十日○君於原處分機關稽核科製作之談話筆錄所稱資金來源不完全相符，認本件顯係第三人○○○等人共同出資，利用買受人○○○農民身分購買農地，並以買賣雙方均自承係舊識云云，認本件應無信賴保護原則之適用，乃核定本件應予補徵原免徵之土地增值稅。

四、惟按首揭土地稅法第三十九條之二第一項之規定，免徵土地增值稅之要件，係農業用地移轉與自行耕作之農民，且繼續耕作為已足。準此，本件系爭土地免徵土地增值稅之關鍵，應在於是否將之移轉登記予具有自耕農身分之農民，及土地所有權移轉登記後是否繼續作為農地使用；而此待證事實關係訴願人權益甚鉅，原處分機關自應予查明，從而

本件原處分應予撤銷，由原處分機關再行查明後另為處分。

五、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 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 一 月 五 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行