

訴 願 人 ○○○

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十一月九日北市稽法丙字第八八一二八三〇七〇〇號復查決定，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

緣訴願人於八十七年六月一日向原處分機關文山分處申報移轉所有本市文山區○○段○○小段○○地號農業用地予案外人○○○，並申請按八十九年一月二十六日修正公布前之土地稅法第三十九條之二規定免徵土地增值稅額，經該分處核定免徵土地增值稅計新臺幣（以下同）一二、五八八、三〇九元。嗣原處分機關查核承買人○○○資金來源，認本件係第三人○○有限公司（以下簡稱○○公司）利用○○○之農民身分購買系爭土地，乃由文山分處發單補徵訴願人原免徵之土地增值稅額。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年十一月九日北市稽法丙字第八八一二八三〇七〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於同年十一月十六日送達，訴願人仍不服，於八十八年十二月九日向本府聲明訴願，同年十二月二十九日補正訴願理由，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。」行為時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。」

財政部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。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）農地移轉免徵土地增值稅為政府照顧農民之德政，只要農地未違規使用，即應可享受免稅之優惠，至登記人之名義是由買方決定，賣方無權過問。
- （二）○○○雖係因○○公司負責人○○○之懇求而出面購買，但肆百萬元之支票係由其支付，且系爭土地已由○○公司持向○○銀行抵押借款參仟萬元，○○公司目前已停業，且無資產，該筆參仟萬元之債務，日後自然要由所有權人○○○負責償還，故○○○取得系爭土地之代價為支付肆百萬元及負擔三仟萬元之債務，其為實際支付價款之

人，而○○公司或其負責人○○○實並無支付任何價款或承受任何負擔，原處分機關不知係據何項證據認定○○○係○○公司之人頭。

三、卷查訴願人於八十七年六月一日與○○○訂約買賣系爭土地，並向原處分機關文山分處申報土地移轉現值，並申請按八十九年一月二十六日修正公布前之土地稅法第三十九條之二規定免徵土地增值稅額，案經該分處核准在案。嗣經原處分機關查核本件資金來源，查得訴願人原於八十五年十一月二十一日與案外人○○○（○○股份有限公司負責人，○○公司負責人○○○亦曾任○○公司負責人）以書面約定買賣系爭土地，總價為九七〇萬元，付款方式由○○○代償訴願人原以系爭土地向○○區農會貸款七〇〇萬元本息，其餘二七〇萬元則由○○○開立○○銀行板橋分行支票支付，此外，渠等並口頭約定，系爭土地過戶完畢後，由○○○再另付一三〇萬元，實際售價為一、一〇〇萬元。嗣因上開支票無法兌現，且系爭土地遭○○○以○○公司名義向○○銀行台北分行貸款三、〇〇〇萬元（該款項中之七、〇五七、〇五四元，經由○○公司之○○銀行台北分行活期存款帳號 xxxxx 號帳戶，於八十五年十一月二十八日直接電匯至訴願人於○○區農會帳號 xxxxx 號帳戶代償訴願人上開貸款七〇〇萬元本息），訴願人乃要求○○公司付清餘款，否則提起刑事告訴，○○公司負責人○○○乃於八十六年二月三日交付四〇〇萬元支票（支票共三紙，分別為：支票號碼 xxxxxxxxx 號、金額壹佰萬元，發票人係○○銀行大安分行；支票號碼 xxxxx 號、金額壹佰伍拾萬元、發票人係○○合作金庫信義支庫；支票號碼 xxxxx 號、金額壹佰伍拾萬元、發票人係○○有限公司）予訴願人，並約定由其父○○○買受系爭土地。原處分機關乃以訴願人出售系爭土地，其款項係分別於八十五年十一月二十八日由○○公司之○○商業銀行台北分行活期存款帳號 xxxxx 號帳戶直接電匯七、〇五七、〇五四元至訴願人於○○區農會帳號 xxxxx 號帳戶，及八十六年二月三日由○○公司負責人○○○交付予訴願人支票三紙，認定上開資金乃係由○○公司支付，此有系爭土地買賣所有權移轉契約書、訴願人、○○○之子○○○及其妻○○○分別於八十七年八月十一日、八十七年八月十八日及八十八年一月十四日於原處分機關所作談話筆錄及案關支票及資金匯款資料等影本附卷可稽，而認本件係第三人○○公司利用○○○之農民身分購買系爭土地，乃據以補徵訴願人原免徵之土地增值稅額，雖非無據。

四、惟本件訴願人主張系爭買賣土地款項之支付雖分別透過○○公司之匯款及○○○交付上開四百萬元支票而為之，然上開款項實際上係由○○○負擔支付之責，另○○○代理其父○○○至原處分機關製作談話筆錄時，亦說明○○○支付予訴願人之四百萬元支票，係○○○向其友人借貸而來，並提出借據供核，則訴願人之主張是否屬實？原處分機關未予查明，僅依系爭款項係經由○○公司之匯款及○○○係透過○○○支付系爭四百萬元支票即遽以認定本件係○○公司藉○○○農民身分而以其名義購買系爭土地，尚嫌率

斷，訴願人執此指摘，非無理由。

五、又按首揭行為時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。爰將原處分撤銷，由原處分機關就上開疑義詳研查明後另為處分。

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 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 三 月 八 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行