

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請更正土地移轉現值事件，不服原處分機關中南分處八十八年十二月七日北市稽中南乙字第八八〇三六二四九〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十八年九月十五日經由臺灣臺北地方法院拍賣取得本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地，經原處分機關中南分處依臺灣臺北地方法院民事執行處八十八年九月二十七日北院義八十八民執申字第五九二五號函，以拍定日當期之公告土地現值每平方公尺新臺幣（以下同）一五四、〇〇〇元，作為訴願人之前次移轉現值，核定土地增值稅。嗣訴願人於八十八年十一月四日向原處分機關中南分處申請將系爭土地移轉現值更正為以拍定價格四、九七八、九〇〇元計算之每平方公尺二七〇、六五一·二元，案經該分處以八十八年十二月七日北市稽中南乙字第八八〇三六二四九〇〇號函復否准。訴願人不服，於八十八年十二月二十七日向該分處提起訴願，案移本府受理，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關之行政處分，合先敘明。
- 二、按土地稅法第二十八條規定：「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。……」第三十條第一項第五款規定：「土地所有權移轉……，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定……五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；……」

三、本件訴願理由略謂：

- （一）依最高法院四十六年臺上字第三六五號、八十年臺抗字第二四三號、六十七年臺上字第一二九號判例及行政法院五十四年度判字第一三八號判決之見解，拍賣行為與私法上之買賣同，現實務上，稅捐機關審核私法買賣仍依申請人之土地交易申報價值課徵土地增值稅，若申報高於公告現值則從高課徵土地增值稅，惟不認同經執行法院代替債務人出售同為私法買賣經公開、公正出賣土地、建物分別標價合併拍賣，以最高價得標，確定嗣後核發之不動產權利移轉證書內所載之土地買賣價格，拒據實登錄土地

登記謄本，實欠公允，難以昭服。

- (二) 土地稅法第三十條第一項第五款之規定及稅捐機關現行課徵土地增值稅與最高法院暨行政法院之見解有相互違背，上開土地稅法之立法例確無衡平，又損及既判力、執行力、確定力，過度保護債務人，目前實務上執行法院拍賣之不動產，絕大多數由債務人與第三人串通蓄意造假，經執行法院諭示第三人占用中，拍定後不點交，當然乏人問津，也連帶損害債權人之債權，占有人或債務人找三等親逢低價弄標，喪盡執行法院公開拍賣之公正性，債務人卻繼續享受無賦稅增值。立法例應多賦予執行法院調查權，不動產凡第三人占有中，占有人應提出積極證明其占有權源係真正，非串通或蓄意造假，一有嫌疑應即移送檢察署偵查，如此才能保護債權人之債權。

四、按「經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。」為土地稅法第三十條第一項第五款所明定，另該條款但書復指明「拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準。」是經法院拍賣之土地所申報之移轉現值，除有拍定價額低於公告土地現值之情形外，自應以拍定日當期之公告土地現值為準，作為前次移轉現值，此乃適用該條文之當然解釋。

五、卷查訴願人於八十八年九月十五日經由法院拍賣取得本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地，面積二九二平方公尺，以拍定價格四、九七八、九〇〇元計算出每平方公尺為二七〇、六五一·二元，高於當期公告土地現值一五四、〇〇〇元，是原處分機關中南分處按拍定日當期之公告土地現值一五四、〇〇〇元核算系爭土地每平方公尺移轉現值，作為訴願人之前次移轉現值，核定土地增值稅，揆諸首揭規定，自屬有據。至訴願人主張強制執行法上之拍賣，同為私法買賣之一種，自得向原處分機關聲請更正申報土地移轉現值乙節，按強制執行法上之拍賣，應解為買賣之一種，固為司法機關之判例所明揭，然揆諸訴願人所引據最高法院判例及行政法院判決意旨應係就拍賣性質所為之解釋，非如訴願人所稱得為申請更正移轉現值之依據，是訴願人主張系爭土地應按拍定價額計算之每平方公尺二七〇、六五一·二元為申報移轉現值乙節，顯有誤解。訴願人主張，核不足採。從而，原處分機關中南分處所為處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，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 二 十 九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）