

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因違反土地稅法事件，不服原處分機關八十九年六月二十日北市稽法丙字第八九〇七四〇一一〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十六年十二月十二日購入本市大安區○○段○○小段○○、○○之○○、○○之○○、○○之○○、○○之○○、○○之○○及○○之○○地號等七筆土地，未辦竣所有權移轉登記，旋於八十七年一月十六日將系爭土地再行轉售予○○○，案經財政部證券暨期貨管理委員會（以下簡稱證管會）函移原處分機關調查後，核定訴願人土地買賣未辦竣權利移轉登記再行出售，按系爭土地再行出售移轉現值新臺幣（以下同）五四、六六七、二〇三元，處百分之二罰鍰計一、〇九三、三四四元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年六月二十日北市稽法丙字第八九〇七四〇一一〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十九年六月二十六日送達，訴願人仍表不服，於八十九年七月二十四日向本府提起訴願，八月二十四日檢送訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第四十九條第一項前段規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。」第五十四條第二項規定：「土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二之罰鍰。」

財政部七十八年二月二日臺財稅第七八〇六二四七五二號函釋：「……一、本條所稱『買賣』，指當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約而言。二、本條所稱『土地買賣未辦竣權利移轉登記』，指土地權利尚未經登記機關依土地登記規則第六條登記完畢而言。三、本條所稱『再行出售』，指承買人就所承買土地尚未辦竣權利移轉登記前，即再行出售他人成立『債權契約』而言。四、依本條處以罰鍰之對象，指買賣土地未辦竣移轉登記之權利人（承買人），亦即未辦竣移轉登記再行出售之義務人（出賣人）而言。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人於八十六年十二月十二日向○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）價購所有本市○○段○○小段○○之○○地號等七筆土地上興建中之預售屋一、二、三樓及停車位四十個，除支付訂約款外，並於八十六年十二月十五日支付第一次價款，由於案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）有意向○○公司價購上開地號之全部土地及興建權，因涉及出售予訴願人之部分，致無法全部取得，遂由○○公司以信託之方式，委請於該公司任職之○○○向訴願人購回前開之預售屋及停車位，並由○○公司代為付款予訴願人。
- (二) 上開地號土地於八十六年二月二十七日取得建築執照，訴願人於八十六年十二月十二日購買時係屬預售屋，迄八十七年一月十六日出售予張○○時，仍屬預售屋，純屬權利之移轉，由於均屬尚在興建中之預售屋，實無法計算出建物之實際價款及其占基地面積之比例以核算土地之持分面積。
- (三) 依房地產市場慣例，出售預售屋時，僅辦理建築執照起造人名義變更，以確保買方之權益，再由稅捐稽徵處俟買賣之後向最後一手之起造人核課契稅，並無先行辦理產權移轉登記之必要，蓋預售屋之移轉為權利，並非實體之移轉，既為權利之移轉，即無課稅之理。

三、卷查訴願人於八十六年十二月十二日購入本市大安區○○段○○小段○○之○○地號等七筆土地及建物（建照號碼八六建字第xx號中一、二、三樓及停車位四十個），未辦竣所有權移轉登記，旋於八十七年一月十六日將系爭土地再行轉售予○○○，上開交易事實經○○公司代理人○○○及○○○分別於八十八年十一月四日、六日、十八日及二十二日於原處分機關製作談話筆錄所坦承，亦為訴願人所不否認，此有訴願人分別於八十六年十二月十四日及八十七年一月十八日刊登取得及出售系爭土地、建物之報紙公告、證管會八十八年十月四日臺財證（一）第八七六三九一一號函、不動產買賣契約、○○公司委託○○○及○○○於原處分機關製作談話筆錄等資料影本附案可稽，違章事證明確，洵堪認定。至訴願人主張購買及出售予○○○時均屬尚在興建中之預售屋，實無法計算出建物占基地面積比例以核算土地之持分面積，如何向地政機關辦理移轉登記乙節，經查訴願人於八十六年十二月十二日與○○公司訂立私契購買本市大安區○○段○○小段○○之○○地號等七筆土地，旋於八十七年一月十六日與○○○訂立契約出售系爭土地及建物，訴願人未辦竣權利移轉登記前，再行出售他人之事實，已如前述，堪予認定，所辯不足採據。是原處分機關就訴願人之土地買賣未辦竣權利移轉登記前，即出售他人，處以移轉現值百分之二之罰鍰。揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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

中 華 民 國 八十九 年 九 月 二十七 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市和平東路三段一巷一號)