

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因申請更正土地前次移轉現值事件，不服原處分機關九十年四月十三日北市地二字第九〇二〇八五一五〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣案外人〇〇〇於八十七年七月七日因贈與自案外人〇〇〇受讓取得本市北投區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（以下簡稱系爭土地）所有權，系爭土地於受讓時因屬依都市計畫法指定之公共設施保留地，故移轉時經臺北市稅捐稽徵處依土地稅法第三十九條規定核定免徵土地增值稅。嗣訴願人於九十年三月七日向〇〇〇買受取得系爭土地之所有權，於三月二十二日辦竣所有權移轉登記，移轉時因系爭土地仍屬公共設施保留地，故本次所有權移轉亦經臺北市稅捐稽徵處核定免徵土地增值稅在案。訴願人嗣發現渠於九十年三月二十三日申請之系爭土地土地登記謄本上「土地所有權部」之「前次移轉現值或原規定地價」乙欄之內容記載為：「年月：六十一年六月，地價：二七三・〇元／平方公尺」（以上為新臺幣，以下同），惟渠於九十年三月八日申請之系爭土地土地登記謄本該欄係記載：「年月：八十七年五月，地價：一一九五七六・〇元／平方公尺」。訴願人遂以該九十年三月二十三日申請之系爭土地登記謄本時「前次移轉現值或原規定地價」乙欄內容之登記顯有錯誤為由，以九十年四月三日聲請書向原處分機關請求更正，案經原處分機關以九十年四月十三日北市地二字第九〇二〇八五一五〇〇號函復訴願人略以：「主旨：有關先生申請更正本市北投區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地所有權人〇〇〇之前次移轉現值乙案，請查照。說明.....二、依土地稅法第二條規定：『土地稅之主管機關：中央為財政部；省（市）為財政廳（局）；縣（市）為稅捐稽徵機關。』故有關本市土地所有權移轉登記完竣後之前次移轉現值登載作業，係依臺北市稅捐稽徵處所屬各分處核定之土地增值稅

繳清或免稅證明書所載資料登打，如資料有疑義或變動時，仍應依稅捐稽徵機關核定之稅籍資料為準，是以，先生再移轉土地時，稅捐稽徵機關關係以該處掌管之稅籍資料計算土地增值稅，合先敘明。三、首揭地號土地原所有權人○○○係八十七年間因贈與取得產權，其前次移轉現值係依平均地權條例第四十七條之一及土地增值稅免稅證明書登載為每平方公尺一一九、五七六元（原地價年月為八十七年五月），嗣內政部於八十八年七月八日臺（八八）內地字第八八九三二三八號函規定：『……依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅而取得土地者，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為準，其年月以該原規定地價或前次移轉現值之年月為準。』經查原登記檔案臺端係於九十年三月間買賣取得產權，所附臺北市稅捐稽徵處土地增值稅免稅證明書註明本筆土地為『公設移轉』，適用上開內政部函示規定，本處爰依上開規定將臺端所有上開土地之前次移轉現值，依免稅證明書登載為每平方公尺二七三元（原地價年月為六十一年六月）。……』同函副本並抄送臺北市稅捐稽徵處北投分處，請求該分處查明系爭土地所有權移轉之土地增值稅核課資料有無錯誤。

二、案經該分處以九十年四月十八日北市稽北投乙字第九〇六〇五七七五〇〇號函復原處分機關略以：「主旨：有關○○○君申請更正本市北投區○○段○○小段○○地號前次移轉現值乙案，復如說明二，請查照。說明……二、依土地稅法第三十九條第二項規定：『依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。』，首揭地號土地原所有權人○○○君於八十七年五月間因贈與取得產權，茲因符合前開規定，本分處已核定免徵土地增值稅在案，而○君其取得之前次移轉現值，經參照內政部八十八年七月八日臺內地字第八八九三二三八（號）函釋規定：『……依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅而取得土地者，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為準……』，已更正為每平方公尺為二七三元，原地價年月為六十一年六月。故九十年三月間○君出售時，因符合土地稅法第三十四條第二項規定，本分處核定免徵土地增值稅

，而○君取得之前次移轉現值亦應為每平方公尺二七三元（原地價年月為六十一年六月）。」原處分機關嗣以九十年四月二十日北市地二字第九〇二〇九八一四〇〇號函知訴願人略以：「……依臺北市稅捐稽徵處北投分處九十年四月十八日北市稽北投乙字第90605七五〇〇號函辦理，……本案前經本處以九十年四月十三日北市地二字第九〇二〇八五一五〇〇號函復臺端，並函請臺北市稅捐稽徵處北投分處查明在案。嗣經該分處首揭號函復略以：『……首揭地號土地原所有權人○〇〇君於八十七年五月間因贈與取得產權……，本分處已核定免徵土地增值稅在案，而○君其取得之前次移轉現值，經參照內政部八十八年七月八日臺內地字（第）八八九三二三八號函釋規定……，已更正為每平方公尺為二七三元，原地價年月為六十一年六月。故九十年三月間○君出售時，因符合土地稅法第三十四條第二項規定，本分處核定免徵土地增值稅，而○君取得之前次移轉現值亦應為每平方公尺二七三元（原地價年月為六十一年六月）。』，故本處登載先生所有之首揭地號土地前次移轉現值並無錯誤。」訴願人對前開原處分機關九十年四月十三日北市地二字第九〇二〇八五一五〇〇號函不服，於九十年五月二十一日向本府提起訴願，六月十九日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

- 一、本件提起訴願日期（九十年五月二十一日）距處分書之發文日期（九十年四月十三日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明送達日期，應認尚無訴願逾期問題；況依訴願人所提訴願書中自承於九十年四月十九日收受本件處分書，扣除訴願人住所地臺北縣至本市之在途期間二日，本件至遲應於九十年五月二十一日前提起訴願，而訴願人係於該期間之末日（九十年五月二十一日）向本府提起訴願，自無逾越法定期限。又本件原處分機關九十年四月十三日北市地二字第九〇二〇八五一五〇〇號函，文義上雖僅就本件訴願人申請更正系爭土地前次移轉現值乙事為相關事實原委及法律原因之陳述，惟其實寓有否准訴願人所請之意，故前開函應為行政處分，合先敘明。
- 二、按土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地稅法第三十九條規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。依

都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。……」

土地登記規則第十四條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」第二十八條第五款規定：「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之……五、依土地法第六十九條規定為更正登記。」第一百二十二條第一項規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關關於報經上級地政機關查明核准後更正之。」

內政部八十八年七月八日臺內地字第8893238號函釋：「主旨：關於土地登記簿及地價冊本地價資料欄位中有關『前次移轉現值或原規定地價』項目之登載，請依說明二辦理，請查照轉知。說明....
..二、.....9. 依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅而取得土地者，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為準，其年月以該原規定地價或前次移轉現值之年月為準。.....」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 按登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，得以書面聲請該管上級機關查明核准後更正，土地法第六十九條反面規定意旨至明。
- (二) 系爭土地目前係公共設施保留地，依據土地稅法第三十九條第二項規定意旨，此項登記錯誤如不更正，嗣後如系爭土地經變更為非公共設施保留地後再移轉時，訴願人勢必根據登記錯誤之前次移轉現值：二七三・〇元／平方公尺計算土地增值稅，而非按登記正確之前次移轉現值：一一九五七六・〇元／平方公尺計算之。如此訴願人必須增加負擔土地增值稅，而遭受重大損失。
- (三) 原處分機關以訴願人於九十年三月間買賣取得產權，所附臺北市稅捐稽徵處土地增值稅免稅證明書，註明系爭土地為公設移轉，適用內政部八十八年七月八日臺內地字第8893238號函釋，原處分機關爰依上開規定將系爭土地之前次移轉現值，依免稅證明書登載為每平方公尺二七三元（原地價年月為六十一年六月）等語，但

上開免稅證明書並無關於「每平方公尺二七三元（原地價年月為六十一年六月）等語」之記載。且依列印日期九十年三月八日系爭土地之土地登記謄本上「前次移轉現值或原規定地價」欄明明記載為：「年月：八十七年五月，地價：一一九五七六・〇元／平方公尺」，有列印日期九十年三月八日系爭土地之土地登記謄本可證。

(四) 原處分機關依據上開免稅證明書內所無之記載，憑空杜撰為有上開文字之記載為由，罔顧系爭土地登記關於「前次移轉現值或原規定地價」欄顯有錯誤等情，遽行駁回訴願人更正系爭土地前次移轉現值之申請，不但認定事實殊有不依證據之違法，即適用法律亦均有錯誤。

(五) 土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，而「土地法第四十三條所謂依本法所為之登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力」，最高法院五十年臺上字第九二九號判例可稽。原處分機關所屬地政事務所於九十年三月八日列印核發之系爭土地之土地登記謄本內「前次移轉現值或原規定地價」欄明明記載為：「年月：八十七年五月，地價：一一九五七六・〇元／平方公尺」等語而為買賣，訴願人因信賴其依法所為登記事項有絕對真實之公信力，因而負擔土地增值稅，遭受重大損失。

(六) 原處分機關主張前開內政部函釋顯然係在原地主○○○八十七年五月間登記取得系爭土地確定之後，依司法院釋字第二八七號解釋意旨，系爭土地之土地登記簿內「前次移轉現值或原規定地價」欄原登載：「年月：八十七年五月，地價：一一九五七六・〇元／平方公尺」，自應不受前述函釋之影響。

四、卷查本件系爭土地原所有權人○○○於八十七年七月七日自案外人○○○受贈取得所有權時，因屬公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，案經臺北市稅捐稽徵處核定免徵土地增值稅在案，該土地增值稅免稅證明書上記載系爭土地之「每平方公尺原地價」為二七三元，「每平方公尺移轉現值」為一一九、五七六元。而訴願人於九十年三月二十二日向案外人○○○買受取得系爭土地之所有權，因仍屬公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，嗣亦經臺北市稅捐稽徵處核定免徵土地增值稅在案，該土地增值稅免稅證明書上記載系爭土地之「每平方公尺原地價」及「每平方公尺移轉現值」分別記載為二七三元及一二三、

九一元。系爭土地所有權移轉登記完竣後，原處分機關關於進行系爭土地之前次移轉現值登載作業時，認本件應適用前開內政部八十八年七月八日臺內地字第8893238號函釋之規定，乃依臺北市稅捐稽徵處核發之土地增值稅繳納或免稅證明書所載系爭土地之原地價資料，將系爭土地土地登記謄本上「土地所有權部」之「前次移轉現值或原規定地價」乙欄之內容記載為：「年月：六十一年六月，地價：二七三・〇元／平方公尺」，本件原處分機關所為之前開登載，核與前開內政部函釋規定相符。

五、至訴願人訴稱嗣後如系爭土地經變更為非公共設施保留地後再移轉時，勢必須按登記錯誤之前次移轉現值：二七三・〇元／平方公尺計算土地增值稅，訴願人因信賴其依法所為登記事項有絕對真實之公信力，因而負擔土地增值稅，遭受重大損失云云。按土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，其所稱「依本法所為之登記」，依土地登記規則第三條規定，係指土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，故依土地法所為之登記有絕對效力，當係關於土地所有權與他項權利之登記而言。至土地所有權部關於「前次移轉現值或原規定地價」欄位之資料係屬土地稅範圍之記載，其內容係依土地稅法第三十九條第二項規定辦理登載，自非依土地法所為之登記。且本條所稱登記有絕對效力，係為保護善意第三人因信賴登記而設，在善意第三人因信賴登記而取得土地權利之情形，縱使為登記原因之法律關係存有無效或得撤銷之瑕疵，該第三人即得因本條之規定而免受追奪；惟查本件情節與土地法第四十三條適用之情形要非相同，是訴願人就此主張，核不足採。另查，土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言，土地登記規則第十四條定有明文，查本件系爭土地前次移轉現值每平方公尺二七三・〇元之內容，既係原處分機關依據前開臺北市稅捐稽徵處核發之土地增值稅繳納或免稅證明書上所載系爭土地之每平方公尺原地價資料所為之登載，尚無登記之事項與登記原因證明文件所載內容不符之情事，故訴願人以登記錯誤為由而請求原處分機關更正系爭土地前次移轉現值，亦與前開規定不符。又查，縱系爭土地將來變更為非公共設施保留地後訴願人再移轉予他人，因土地增值稅之核課既屬稅捐機關之權責，故訴願人是否因須繳納土地增值稅而將受重大損失，實難謂係因原處分機關所為關於系爭土

地「前次移轉現值或原規定地價」之登載所致；況系爭土地將來是否變更為非公共設施保留地及是否再為所有權移轉，純屬臆測而尚未發生之事實，是訴願人憑此主張將遭受重大損失，尚難採據。

六、又訴願人主張依司法院釋字第二八七號解釋意旨，系爭土地之土地登記簿內「前次移轉現值或原規定地價」欄原登載：「年月：八十七年五月，地價：一一九五七六・〇元／平方公尺」，自應不受前開內政部函釋之影響乙節。按司法院釋字第二八七號解釋，係針對行政主管機關就行政法規所為之釋示前後不一致時，就相關釋示之效力所為之解釋，本件與前開釋字第二八七號解釋所適用之情節原非相同，且關於土地前次移轉現值或原規定地價之登載事宜，訴願人復未釋明另有其他函釋可資適用，是本件應無司法院釋字第二八七號解釋之適用餘地，訴願人執此指摘，亦無可採。從而，原處分與首揭規定及函釋意旨並無不合，應予維持。

七、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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 劉興源
委員 黃旭田

中華民國九十一年十月十八日
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。