

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○ 律師

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵土地增值稅事件，不服原處分機關九十年十二月七日北市稽法丙字第九0六四五五四一00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

緣訴願人原係本府國民住宅處配售本市○○段○○地號土地興建之○○河第○○期專案國（住）宅之原承購人，嗣後訴願人出售其所有之前開土地，並於八十七年七月三十日向原處分機關內湖分處申報土地移轉現值，經該分處核定其土地無漲價數額應發給免稅證明書，並以八十七年八月六日北市稽內湖增字第八八000八二四00號書函復知訴願人在案。嗣因本府國民住宅處以八十八年九月三日北市宅三字第八八二三一三六六00號函原處分機關檢送「研商本市○○河○○期專案國（住）宅內湖區○○段○○地號基地地價退款衍生之土地印花稅、規費及土地增值稅退、補等相關事宜會議紀錄」載明系爭土地之售價業經本府地政處依平均地權條例規定重新計算，並將溢收之土地款退還本府國民住宅處重新計算國宅售價成本及辦理退款。原處分機關內湖分處遂依降價後土地價款重新計算系爭土地漲價總數額為新臺幣（以下同）一、四七五、九八0元，並按一般用地稅率補徵訴願人土地增值稅六0三、九七五元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年十二月七日北市稽法丙字第九0六四五五四一00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十年十二月二十日送達。訴願人仍表不服，於九十一年一月十八日向本府提起訴願，四月四日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第五條第一項規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人。……」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。」第三十條第一項第一款及第二項規定：「土地所有權移轉……，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：一、申報人於訂定契約之日起三十內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。」「前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報

移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。」第三十條之一第一款前段規定：「依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：一、依第二十八條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準。」第三十一條第一項第一款規定：「土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉.....時，經核定之申報移轉現值中減除左列各項後之餘額，為漲價總數額：一、.....。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。」第四十九條第一項前段規定：「土地所有權移轉.....時，權利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。」

財政部六十七年五月十日臺財稅第三三〇九三號函釋：「土地稅法第三十條規定，土地漲價總數額之計算，以納稅義務人及權利人申報移轉或申報設定典權時，該土地之公告現值為計算基礎；但申報之土地實際移轉現值高過公告現值者，應以自行申報之移轉現值為計算基礎。依此規定，臺端承購土地實際價格，縱係超過該土地移轉時之公告現值，惟既經納稅義務人及權利人共同以公告現值申報移轉現值，稽徵機關自應據以計算土地漲價總數額課徵土地增值稅。至權利人事後請求納稅義務人以『實際買賣價格』為申報移轉現值，更正原已申報之移轉現值為納稅義務人拒絕時，此為雙方之約定事項，稅法尚無強制之規定。」七十年六月十三日臺財稅第三四八〇七號函釋：「二、私有土地現值申報因填寫錯誤是否准予更正，如准予更正應如何限制：原則上私有土地移轉申報現值後，仍應依內政部六十六年十月二十四日臺內地字第七五六七五三八號函規定：於辦竣移轉登記後，應不准雙方當事人再更改其原申報移轉土地現值，但當事人原申報現值顯然錯誤且能舉證者，仍應准其更正。」八十五年二月二十七日臺財稅第八五一〇六四三二一號函釋：「.....二、土地所有權移轉，於辦竣登記後，據以課徵土地增值稅之公告現值經直轄市或縣（市）政府公告更正，基於政府依法定程序公告之土地現值，應具有公信力，對於政府及人民均應受其拘束，故依據行政法上之信賴保護原則，其已核課確定之土地增值稅，應不再退補，惟當事人如申請更正，因公告現值更正涉及原申報現值及契約內容之變更，為顧及雙方權益起見，參照土地稅法第四十九條及平均地權條例第四十七條規定，應由權利人及義務人檢附更正後之現值申報書及契約書，共同申請更正，稽徵機關始得據以辦理退補稅。」。

二、本件訴願理由略謂：本件訴願人與案外人○○○所訂之買賣契約，係以臺北市政府國民住宅處核定之買賣價金加權利金五十萬元為約定之價金，而將系爭房地承購權讓與○○○，是雙方之真意應認訴願人意在收取權利買賣價金五十萬元，就系爭土地之移轉價格概以前次臺北市政府國民住宅處之移轉價格為準，此觀不動產契約書第十四條第二項「賣方（訴願人）實拿權利金新臺幣五十萬元正」，即可明瞭。本件系爭土地，訴願人之

買受價格既與出售價格相同，並無漲價，自無課徵土地增值稅之問題。又原處分機關若認為八十七年訴願人會同○○○所申報之移轉現值，既經核定，即應以此為課稅之標準，不因事後查知實際移轉價格而改變。本件系爭土地，縱移轉現值有所變動，原處分機關亦無補徵土地增值稅之理。再者，訴願人並無信賴不值得保護之情形，是若原處分機關欲撤銷或廢止先前之土地增值稅免稅處分，而另為補稅，不論原免稅處分是否合法，均須先補償訴願人之損害，始得為之。且前次移轉現值之核定亦為行政處分，訴願人信賴臺北市政府對前次移轉現值之核定而向原處分機關申報移轉現值，現若臺北市政府擅自更動前次移轉現值，致訴願人蒙受課徵土地增值稅之不利益，自應補償訴願人之損害。

三、卷查訴願人出售所有本市內湖區○○段○○地號持分土地，買賣金額為二、八一六、〇八五元；又系爭土地原係訴願人向本府國民住宅處承購臺北市○○河○○期專案國民住宅之用地，承購之土地價款為二、八一六、一二六元，嗣經本府地政處依平均地權條例規定重新計算系爭土地價格為一、三二一、六四七元，此有本府國民住宅處八十八年九月三日北市宅三字第八八二三一三六六〇〇號函及土地售價清冊等資料影本附卷可稽，是原處分機關內湖分處依調降後之地價重新核計訴願人移轉系爭土地之漲價總數額，據以補徵土地增值稅六〇三、九七五元，洵屬有據。

四、按本件系爭土地經本府地政處依平地權條例規定重新計算，並已將溢收之土地款退還本府國民住宅處重新計算國宅售價成本及辦理退款；又因訴願人業已轉售，則依前揭土地稅法第二十八條規定，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。訴願人依前揭土地稅法第五條第一項之規定，為本件土地增值稅之納稅義務人，原處分機關自應依前揭土地稅法之規定計徵土地增值稅。至訴願人主張其於買賣移轉時，意在收取權利金，而其土地價值並未漲價，自不應課徵土地增值稅乙節，經查訴願人所有系爭土地，於八十七年六月三十日訂約移轉予案外人○○○，依卷附臺灣高等法院九十年度上字第一五三號民事判決，雖判決本府應將溢收之土地款退還案外人○○○，惟其係立基於雙方當事人間契約之真意，屬私權事項，尚難以此主張系爭土地並未漲價不應課徵土地增值稅。至訴願人主張應有信賴利益原則之適用乙節，查系爭土地雖於訴願人買賣移轉後，始經本府地政處重行計算土地價格，訴願人倘認其因信賴本府國民住宅處之公告價格而受有損害，其為另案問題，訴願人應另行請求救濟；惟本案原處分機關依法補徵訴願人系爭土地之土地增值稅，並無違誤，訴願主張顯有誤解。從而，原處分機關內湖分處按一般用地稅率補徵土地增值稅，原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、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 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 八 月 二 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）