

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關士林分處 93 年 8 月 2 日北市稽士林甲字第 0 9360667400 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號持分土地，原地目為「旱」，前經本府於 59 年 7 月 4 日公告「陽明山管理局轄區主要計畫案」將系爭土地劃設編定為「住宅區」、「公園用地」及「道路用地」，嗣本府復於 82 年 1 月 5 日公告「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」，將前開土地劃設編定為「遊樂區」。系爭土地嗣經臺灣臺北地方法院於 83 年 1 月 17 日拍賣移轉，並由前該院士○分院民事執行處以 84 年 3 月 7 日士院成民執速字第 1328 號函通知原處分機關士林分處核列系爭土地應課徵之土地增值稅額，以憑優先扣繳。該分處乃以 84 年 4 月 27 日北市稽士林乙字第 899 號函請該院代為優先扣繳訴願人應繳土地增值稅新臺幣（以下同）34,896,583 元。嗣訴願人於 84 年 4 月 27 日向本府都市發展局申請出具土地未開發證明，經該局以 84 年 6 月 23 日北  
市

都二字第 8405219 號書函復知訴願人略以：「……二、查士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○等地號土地係屬 82 年 1 月 5 日公告『擬（修）訂社子島地區主要計畫案』中變更為遊樂區，依該主要計畫規定全區應辦理區段徵收開發，目前正由本局辦理細部計畫中，故仍屬不能申請建築之地區。三、台端申請出具未開發證明以利申報稅負乙節，應可依行政院 83 年 11 月 28 日台 83 財字第 44533 號函示，逕向財稅機關申請辦理

，  
而無須在分區證明上加以註記。……」原處分機關士林分處亦以 84 年 7 月 6 日北市稽士林甲字第 16250 號函通知訴願人略以：「……說明……二、查士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號土地，土地使用分區業已變更為遊樂區，惟細部計畫尚未公布，依行政院……函示……如申報移轉時所檢附之土地使用分區證明未加以註記有關細部計畫等相關資料，仍須經由主管機關出具證明始得據以辦理……」訴願人乃於 84 年 7 月 29 日向原處分機關士林分處提出陳情，經該分處以 84 年 8 月 4 日北市稽士林乙字第

2 號函復訴願人略以：「主旨：有關農業用地經都市計畫變更為新市鎮特定區、住宅區或其他使用分區，在細部計畫未完成法定程序前應如何檢附證明文件，依土地稅法第 39 條之 2 規定辦理免徵土地增值稅乙案，前經本分處 84 年 7 月 6 日北市稽士乙字第 16250 號函復有案，嗣後如經主管機關制定統一規格之分區使用證明書，自當據以辦理……」

二、嗣臺灣士林地方法院民事執行處以 93 年 5 月 7 日士院儀 82 執速字第 1328 號通知訴願人略

謂：「主旨：本院……拍賣抵押物（即系爭土地）強制執行事件，執行所得……除扣繳土地增值稅 34,896,583 元外，尚餘 25,113,417 元，因有他債權人聲明參與分配，經本處作成分配表，並定於 93 年 6 月 16 日下午 4 時在本處辦公室實行分配……」訴願人遂於

93

年 6 月 15 日向原處分機關士林分處申請免徵土地增值稅，案經該分處以 93 年 6 月 28 日

北

市稽士林甲字第 09360667410 號及 93 年 7 月 19 日北市稽士林甲字第 09360667420 號函

請

本府都市發展局查復系爭土地於前開都市計畫案內劃定之使用分區及系爭土地於細部計畫未完成前，是否依原來用地別管制，經該局以 93 年 7 月 26 日北市都規字第 0933289090 0 號函復原處分機關士林分處略以：「……說明……三、首揭 4 筆地號土地前於 59 年 7 月 4 日公告『陽明山管理局轄區主要計畫案』內劃為『住宅區』（○○段○○小段○○地號【部分】、○○地號【部分】、○○地號【部分】）、『公園用地』（○○段○○小段○○地號【部分】、○○地號【部分】）及『道路用地』（○○段○○小段○○地號【部分】、○○地號【部分】、○○地號【部分】、○○地號【部分】），嗣於 82 年 1 月 5 日公告之『擬（修）訂社子島地區主要計畫案』內劃為『娛樂區』……由於社子島地區自 59 年 7 月 4 日公告『陽明山管理局轄區主要計畫案』，其後未發布細部計畫，復於 82 年 1 月 5 日公告『擬（修）訂社子島地區主要計畫案』，而該地區新修訂之都市計畫刻正進行法定程序中……因此，社子島地區之土地其於細部計畫尚未核定公告實施且未辦理整體開發前，符合前開規定，尚無法依變更後之土地使用。」原處分機關士林分處遂審認系爭土地不符合拍賣時土地稅法第 39 條之 2 第 1 規定，應不得免徵土地增值稅，爰以 93 年 8 月 2 日北市稽士林甲字第 09360667400 號函否准訴願人所請。前開處分書於 93 年 8 月 5 日送達，訴願人不服，於 93 年 9 月 6 日經由原處分機關向本府聲明訴願，

同

年 10 月 5 日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、本件提起訴願之期間末日原為 93 年 9 月 4 日，是日為星期六，故以次星期一代之，即 93

年9月6日，是本件訴願並未逾期；另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、行為時土地稅法第28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30條第1項規定：「土地所有權移轉或設定典權，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，以拍定之價額為準。……」第39條之2第1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。」

行為時農業發展條例第27條規定：「農業用地在依法作農業使用期間，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅」

行政院83年11月28日臺83財字第44533號函釋：「……核復事項：農業用地經都市計

畫

變更為新市鎮特定區、住宅區或其他使用分區，在細部計畫尚未完成前，如經都市計畫主管機關認定，仍應依原來之土地使用分區別（或用地別）管制而視為農業用地，其於移轉或繼承時，仍有土地稅法第39條之2第1項及農業發展條例第31條規定之適用。」

財政部91年12月26日臺財稅字第0910458277號函釋：「主旨：有關原為農業用地於65

年

經都市計畫編定為××風景區土地之繼承、贈與或移轉，其遺產稅、贈與稅或土地增值稅之徵免，復如說明……說明……三、至於土地增值稅部分，本案土地於65年既經都市計畫編定為××風景區土地（非屬都市計畫內農業區或保護區之農業用地），其於72年8月3日農業發展條例修正增訂第27條條文生效時，已非屬農業發展條例施行細則第2條第2項規定之『前項農業用地』，故於移轉時應無上述農業發展條例第37條第1項（土地稅法第39條之2第1項）不課徵土地增值稅規定之適用。」

三、本件訴願理由略謂：

（一）觀乎原處分機關士林分處向來之公文，其明知系爭農地屬於臺北市政府都市發展局84年6月23日北市都二字第8405219號函及土地使用證明書內所指細部計畫未完成公告，仍在作農業使用之土地。況前開函亦闡明「台端申請出具未開發證明以利申報稅負乙節應可依行政院83年11月28日臺83財字第44533號函示，逕向財稅機關申請辦理

,

而無須在分區證明上加以註記。」該分處84年8月4日北市稽士林乙字第18742號函亦明示「嗣如經主管機關制定統一規格之分區使用證明書自當據以辦理。」訴願人引頸鵠候10年，焉能謂為尚未核准？系爭農地在拍賣當時，若合法移轉（拍定人具自耕能力證明），當然得免徵土地增值稅。

（二）作為本件處分基礎之民事執行處書函本身欠缺法定要件，原處分機關士林分處依常理

應不即時裁定其或徵或免土地增值稅，依公文處理原則，顯宜衡酌承購農地人之身分是否適格，於咨請法院補正後再作定奪。

四、按行為時（即系爭土地拍賣移轉時）土地稅法第 39 條之 2 第 1 項及農業發展條例第 27 條規定，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。次按行政院 83 年 11 月 28 日臺 83 財字第 44533 號及財政部 91 年 12 月 26 日臺財稅字第 0

910458277 號函釋意旨，72 年 8 月 3 日農業發展條例修正增訂第 27 條條文生效前，倘土地已經都市計畫編定非屬都市計畫內農業區或保護區之農業用地，則該土地自無前揭土地稅法第 39 條之 2 第 1 項及農業發展條例第 27 條得免徵土地增值稅規定之適用。卷查訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號持分土地，位於社子島地區，原地目為「旱」，經本府於 59 年 7 月 4 日公告之「陽明山管理局轄區主要計畫案」，將本案系爭土地○○地號（部分）、○○地號（部分）、○○地號（部分）劃為「住宅區」、○○地號（部分）、○○地號（部分）劃為「公園用地」及○○地號（部分）、○○地號（部分）、○○地號（部分）、○○地號（部分）劃為「道路用地」。嗣本府復於 82 年 1 月 5 日公告「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」，將前揭土地劃為「遊樂區」，此有本府都市發展局 84 年 4 月 24 日北市都二證字第 41198 號、93 年 6 月 9 日

北

市都二證字第 9315274 號土地使用分區及公共設施用地證明書、本府都市發展局 84 年 6 月 23 日北市都二字第 8405219 號書函及 93 年 7 月 26 日北市都規字第 09332890900 號函

等影

本附卷可稽。準此，本案系爭土地既於 59 年 7 月 4 日經本府公告「陽明山管理局轄區主要計畫案」，將系爭土地分別劃為住宅區、道路用地及公園用地，則依上開函釋意旨，系爭土地應無行為時土地稅法第 39 條之 2 第 1 項及農業發展條例第 27 條得免徵土地增值稅規定之適用，原處分機關據以否准訴願人之所請，自屬有據。是以本件訴願人主張系爭農地屬於細部計畫未完成公告，仍在作農業使用之土地，應可依行政院 83 年 11 月 28 日臺 83 財字第 44533 號函示規定辦理免稅；及系爭農地在拍賣當時，若合法移轉（拍定人具自耕能力證明），當然得免徵土地增值稅云云，核屬誤解法令，委難憑採。

五、至訴願理由主張原處分機關士林分處 84 年 8 月 4 日北市稽士林乙字第 18742 號函亦明示，如經主管機關制定統一規格之分區使用證明書自當據以辦理，焉能謂其尚未核准；及該分處應依公文處理原則衡酌承購農地人之身分是否適格，於咨請法院補正後再作定奪等情。查原處分機關士林分處 84 年 8 月 4 日北市稽士林乙字第 18742 號函係該分處就訴願人 84 年 7 月 29 日之陳情所為之事實敘述及理由說明，並非核准系爭土地免徵土地增值稅之意思表示；況縱使訴願人於拍定當時即取得使用分區證明，依上開財政部函釋意旨

，亦不得據以免徵系爭土地增值稅。又本案系爭土地既經原處分機關核認不符合行為時土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定之農業用地，即便系爭土地承購人之身分符合前揭規定「自行耕作農民」之要件，仍不得適用上開規定而得以免徵系爭土地增值稅。訴願主張各節，要難憑採。準此，本案原處分機關士林分處以 93 年 8 月 2 日北市稽士林甲字第 09360667400 號函否准訴願人免徵土地增值稅之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
副主任委員 王曼萍  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松  
委員 陳石獅  
委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 2 月 23 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）