

臺北市政府 94.12.07. 府訴字第 0 九四二一四三一五 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵土地增值稅事件，不服原處分機關 94 年 7 月 21 日北市稽法乙字第 0946104 6200 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 91 年 9 月 12 日出售其所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地予案外人○○○，因系爭土地曾於 91 年 8 月 13 日與其他土地辦理共有物土地分割，經共有物分割改算後之土地現值，每平方公尺計新臺幣（以下同） 379,786 元，原處分機關大安分處乃以此土地現值作為前次移轉現值，核定系爭土地無漲價數額，乃核發土地增值稅免稅證明書。嗣經原處分機關大安分處查得訴願人係利用免徵或不課徵土地增值稅之土地，與應稅土地形成共有關係再辦理分割，因而墊高地政機關分割改算後系爭土地之「前次移轉現值」，取巧規避土地增值稅，該分處遂以 94 年 3 月 31 日北市稽大安丙字第 09490256700 號函重新以系爭土地分割改算前之前次移轉現值為 1,232 元，計算系爭土地漲價總數額核定應補徵土地增值稅 3,009,572 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 7 月 21 日北市稽法乙字第 094 61046200 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 94 年 7 月 25 日送達，訴願人仍不服，於 94 年 8 月 22 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第 28 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 28 條之 2 規定：「配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第 1 次贈與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。前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付第 31 條第 1 項第 2 款改良土地之改良費用或同條第 3 項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；其為經重劃之土地，準用第 39 條第 4 項之減徵規定。該項再移轉土地，於申請適用第 34 條規定稅率課徵土地增值稅時，其出售前 1 年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算。」第 31 條規定：「土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，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，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。……

前項第 1 款所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定；所稱前次移轉時核計土地增值稅之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告現值。……

」第 32 條規定：「前條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。」

土地稅法施行細則第 42 條規定：「土地交換，應分別向原土地所有權人徵收土地增值稅。分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。前 3 項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。」第 47 條規定：「本法第 31 條所稱土地漲價總數額，在原規定地價後曾經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過前次移轉時申報之現值之數額為準。」

民法第 824 條規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」土地登記規則第 106 條規定：「數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。」

平均地權條例第 35 條規定：「為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，應依第 36 條規定徵收土地增值稅。」第 35 條之 2 規定：「配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉第 3 人時，以該土地第 1 次贈與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。」第 36 條第 1 項規定：「土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。但因繼承而移轉者，不徵土地增值稅。」

平均地權條例施行細則第 23 條規定：「已規定地價之土地分割時，其分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最後 1 次申報地價及當期公告土地現值之總和，應與該土地分割前之地價數額相等。分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近 1 次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。」第 24 條規定：「已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近 1 次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。前項原規定地價或前次移轉申報現值，應統一物價指數基期。合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近 1 次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。」

共有土地（所有權）分割改算地價原則：「共有土地所有權之分割，一般稱之為共有物分割，其分割後之原地價（原規定地價，前次移轉現值），最近 1 次申報地價之計算原則如下：壹、多筆土地參加共有物分割，共有人各取得其中 1 筆土地時，其共有物分割

後之原地價及最近 1 次申報地價之計算方式如下：一、共有物分割前後各土地所有權人取得之土地價值均相等者，視同未移轉，其原地價及最近 1 次申報地價如下：計算公式：（一）共有物分割後各所有權人原地價之單位地價＝ Σ 【共有物分割前該所有權人各單宗土地原地價之總額 x（該宗土地原地價年月之物價指數／共有物分割前該所有權人各單宗土地中最後 1 次原地價年月之物價指數）】／共有物分割後該所有權人取得土地之總面積。……」

財政部 81 年 7 月 6 日臺財稅第 810238739 號函釋：「共有土地分割，共有人所取得之土地，其價值減少數額在分割後公告土地現值 1 平方公尺單價以下者，准免由當事人提出共有物分割現值申報。」

93 年 8 月 11 日臺財稅第 09304539730 號令釋：「主旨：原持有應稅土地之土地所有權人，利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅之土地，取巧安排形成共有關係，經分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，依實質課稅原則及土地稅法第 28 條、第 31 條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割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；本解釋令發布前類此上開經共有分割且再移轉之案件，應依上述規定補徵其土地增值稅。各稽徵機關並應加強宣導，提醒納稅義務人勿取巧逃漏。」

二、本件訴願理由略以：

- (一)原處分機關原核定土地增值稅 0 元之處分，已確定在案，嗣後再援引財政部 93 年 8 月 11 日臺財稅字第 09304539730 號令全盤否定內政部函頒「共有土地（所有權）分割改算地價原則」，其復查決定亦違反司法院大法官釋字第 217 號解釋及中央法規標準法第 5 條、第 6 條所規定之租稅法定主義，將「實質課稅原則」無限上綱。
- (二)訴願人於 91 年 9 月 12 日訂約移轉系爭土地，因買方違約無法履行付款義務，嗣於同年月 20 日撤銷買賣返還所有權，是訴願人迄今仍持有系爭土地，並無故意「取巧安排」之動機與利得，原處分機關既已撤銷並否定內政部 77 年 11 月 24 日臺（77）內地字 650612 號

函

「分算地價」之處分，其所為更正原地價資料之處分，理無此刻予以追繳土地增值稅之合理性，應俟移轉第三人時併為課稅。按民間慣例，買方無法付款違約時，均依原訂私契罰以買賣作為返還所有權之原因，復查決定不查系爭土地出售至返還期間僅 8 天，卻拘泥以地政、稅捐移轉登記原因為「買賣」而非法院判決「回復所有權」，認定仍應繳納土地增值稅，相較前揭「實質課稅」說詞，於理不合。

三、卷查訴願人前於 91 年 7 月間自案外人○○○買賣取得系爭本市大安區○○段○○小段○○地號土地持分 15/10000，訴願人及○○○所有系爭土地之持分比例為 15/10000、2485/10000。另訴願人及○○○亦共有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○

、○○地號等 5 筆土地，持分比例分別為 95/100、5/100 及本市大安區○○段○○小段○○地號土地，持分比例分別為 9662/10000、338/10000。是訴願人與○○○就前揭共有之 7 筆土地，於 91 年 8 月 13 日依民法第 824 條及土地登記規則第 106 條等規定，逕

向

地政單位辦理共有物分割登記，復依首揭平均地權條例施行細則第 23 條規定分配各共有人取得土地之持分，訴願人藉此共有土地分割方式取得系爭本市大安區○○段○○小段○○地號土地持分 1/4，○○○則取得本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號及○○段○○小段○○地號等 6 筆土地全部，並藉由地政主管機關按首揭共有土地（所有權）分割改算地價原則所列之計算公式，重新改算共有物分割後訴願人分配取得之系爭土地之單位地價（前次移轉現值），將本市大安區○○段○○小段○○地號土地之單位地價（前次移轉現值），持分 2485/10000 部分從 55 年 12 月之移轉現值每平方公尺 1,232 元，及持分 15/10000 部分從 91 年 7 月之移轉現值每平方公尺 345,340 元，墊高為 91 年 8 月辦理共有物分割時之每平方公尺 379,786 元之單位地價（前次移轉現值），此有系爭土地增值稅（土地現值）申報書、土地登記簿謄本、臺北市政府地政處地價改算通知書等影本資料附卷可稽，並為訴願人所不否認，上開事證明確，洵堪認定。

四、再按已規定地價之土地分割時，其分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近 1 次申報地價及當期公告土地現值之計算方法，係依首揭內政部所頒訂之共有土地（所有權）分割改算地價原則為之。因共有物分割常涉及多筆共有土地，而每筆土地各共有人應有部分之前次移轉現值或有不同，為簡化分割後各宗土地各共有人應有部分之前次移轉現值之登載，並作為稅捐稽徵機關計算分割後課徵土地增值稅之參考，故土地分割時，如原地價年月不同，應以物價指數調整為同一基期，再以該調整後之數額作為前次移轉現值登載於土地登記簿，並依平均地權條例施行細則第 23 條第 2 項規定通知稅捐機關。然上開土地分割調整後之前次移轉現值，與一般未經分割改算之土地移轉（如買賣、互易、贈與等）時重新登載之前次移轉現值，係以移轉當時之年月及納稅義務人向稅捐機關申報之土地現值即移轉現值（依規定只能大於或等於土地公告現值，不得小於土地公告現值）為準，並不相同；上開共有土地（所有權）分割改算地價原則中對於土地分割後調整之前次移轉現值之年月與其物價指數基期之調整有關，但與分割之日期並無關聯，又其數額係按物價指數調整，亦與公告現值無關。

五、復按土地稅法第 28 條、第 31 條第 1 項第 1 款之規定，土地增值稅之核計，稅捐稽徵機關應以經核定之申報移轉現值中減除其原規定地價或前次移轉現值為漲價總數額。於一般正常情形下，稅捐稽徵機關以地政機關按前開土地分割改算地價原則規定分算之前次移轉現值數額為據，而核定之土地增值稅，與以分割前各筆土地之前次移轉現值數額核計

之土地增值稅，二者數額並無明顯差距，故於一般稅捐稽徵作業上，稅捐稽徵機關基於便宜計算，於慣例上均以前開地政機關分算之「前次移轉現值」數額核定土地增值稅；惟稅捐稽徵機關若認依土地分割改算原則之規定所分算之「前次移轉現值」核計土地增值稅，有違實質課稅原則及租稅公平時，稅捐稽徵機關自仍得依土地稅法之相關規定核計土地增值稅，蓋土地分割改算地價原則係就土地分割時，其分割後土地之原規定地價（或前次移轉現值）、最近 1 次申報地價及當期公告土地現值如何分割改算所為之規定，其目的係將共有土地分割前多數前次移轉現值簡化為單一數據方便登錄在分割後之各宗土地登記簿；至於土地所有權之移轉，其土地漲價總額之計算，則應依土地稅法第 31 條之規定辦理，是分割改算地價為地政機關，而課徵土地增值稅屬稅捐稽徵機關之權責，故關於土地增值稅之計算，最終仍應依據土地稅法之相關規定為之，始為正辦。

六、再查本件訴願人藉由共有土地分割增減數額係在公告土地現值 1 平方公尺單價以下，依首揭財政部 81 年 7 月 6 日臺財稅第 810238739 號函釋，准免由當事人提出共有物分割現值申報之作業程序，本件訴願人於系爭土地出售予案外人○○○時，向原處分機關大安分處申報前次移轉現值為地政機關分割改算後登記之單位地價（前次移轉現值）每平方公尺 379,786 元，惟經原處分機關查得本件訴願人係利用免徵或不課徵土地增值稅之土地，與應稅土地形成共有關係再辦理分割，而墊高地政機關分割改算之前次移轉現值，取巧規避土地增值稅，遂按首揭財政部 93 年 8 月 11 日臺財稅字第 09304539730 號令釋意旨，以本府地政處 91 年 9 月 12 日北市地二字第 09132590200 號地價改算通知書所載系爭地號土地共有土地分割改算前之移轉現值，就系爭土地持分 2485/10000 部分以 55 年 12 月每平方公尺 1,232 元，持分 15/10000 部分以 91 年 7 月每平方公尺 345,340 元，為本次出售土地之前次移轉現值，予以計算系爭土地之漲價總數額，並核定補徵其因土地漲價利益所生之土地增值稅為 3,009,572 元，自屬有據。

七、至訴願主張系爭土地應以共有物分割改算後之土地移轉現值作為本件課徵土地增值稅之前次移轉現值，原處分機關以前前次移轉之原地價作為漲價數額之計算基礎，違反租稅法律主義等節，按司法院釋字第 420 號解釋：「涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。」及土地稅法第 28 條前段、第 28 條之 2、第 31 條第 1 項第 1 款、土地稅法施行

細

則第 47 條等規定之意旨，可知租稅法所重視者，應為足以表徵納稅能力之實質的經濟事實，而非其外觀之法律行為或形式上之登記事項，對實質上相同經濟活動所產生之相同經濟利益，應課以相同之租稅，始符合租稅法律主義所要求之公平及實質課稅原則。而實質課稅原則為租稅法律主義之內涵及當然歸趨，故有關課徵租稅構成要件事實之判斷

及認定，自亦應以其實質上經濟事實關係及所產生之實質經濟利益為準，而非以形式外觀為準，否則勢將造成鼓勵投機或規避稅法之適用，無以實現租稅公平之基本理念及要求，此為行政法院 82 年度判字第 2410 號判決意旨所明示。倘若在經濟面上實質上已具備課徵土地增值稅之納稅義務人，竟違反法律實質及公平課稅之立法意旨，不當的利用法律上之形式或法律行為，蓄意製造外觀上或形式上存在之法律關係或法律狀態，規避或免除其應納之土地增值稅，為確保租稅公平，仍應以事實上存在之實質，就具體個案判斷其應課徵之土地增值稅，復有高雄高等行政法院 91 年度訴字第 1137 號及最高行政法院 94 年度判字第 909 號等判決可參。本件訴願人藉由共有土地分割改算地價相關規定，墊高系爭土地所登記之移轉現值，致系爭土地於訴願人因買賣移轉第三人時，稅捐稽徵機關得逕依地政機關分割改算後登記之移轉現值計算漲價總數額結果，逃漏系爭土地持分 2485/10000 部分從 55 年 12 月起及持分 15/10000 部分從 91 年 7 月起至 91 年 7 月共有物分割

時其間之自然漲價數額，顯屬脫法行為，且違租稅公平原則。是以，本件所謂之「前次移轉時申報之現值」，應係指共有物分割改算前之移轉現值，至為顯然。是訴願人主張，尚難採據。

八、又訴願人主張其於 91 年 9 月 12 日訂約移轉系爭土地，業因買方違約無法履行付款義務，於同年月 20 日撤銷買賣返還所有權，是訴願人迄今仍持有系爭土地，並無故意「取巧安排」之動機與利得，不應補徵土地增值稅等節。經查系爭土地於 91 年 9 月 19 日登記為案外人○○○所有，訴願人現仍為系爭土地之所有權人，係因訴願人於 91 年 9 月 20 日再次以買賣取得系爭土地所有權，並於 91 年 9 月 26 日完成登記，此有原處分機關土地所有權部查詢畫面及土地所有權狀等影本附卷可稽。訴願人雖主張其係依民間買賣慣例處理，其與原買受人間並無買賣關係云云，惟土地登記簿之登載具有公示效力，表彰存在於該土地上之法律關係，相關法律規定之權利義務亦藉憑辦理；相關資料經登記後，除非依法辦理變更，否則任何人均不得另行空言主張實際法律關係異於登記簿所載，逕予推翻。是訴願人於 91 年 9 月 20 日再次買賣取得系爭土地，係基於另一獨立土地所有權移轉行為，並不影響訴願人於 91 年 9 月 12 日出售系爭土地予賴○○及此土地所有權移轉所應徵收之土地增值稅，訴願主張，顯係誤解，委難憑採。從而，原處分機關大安分處審認基於實質課稅原則及租稅公平原則，依據土地稅法第 28 條規定，就系爭土地持分 2485/10000 部分以系爭土地分割改算前之移轉現值每平方公尺 1,232 元，持分 15/10000 部分以系爭土地分割改算前之移轉現值每平方公尺 345,340 元，計算訴願人買賣移轉予案外人○○○系爭土地之漲價總數額，並核定土地增值稅為 3,009,572 元，及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及財政部函（令）釋意旨，並無不合，應予維持。

九、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 湯德宗
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 12 月 7 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)