

臺北市政府 94.12.23. 府訴字第 0 九四二七四七六八 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及地價稅事件，不服原處分機關 94 年 10 月 3 日北市稽法甲字第 09461445700 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分關於補徵土地增值稅部分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 90 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地，原經原處分機關中北分處核定按一般用地稅率課徵地價稅（課稅面積：131 平方公尺，權利範圍：五分之一）在案。嗣訴願人於 93 年 8 月 2 日立約出售系爭土地予案外人○○○，同時向該分處申報土地移轉現值並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，並於同年 9 月 7 日辦竣移轉登記。惟本府地政處以 94 年 3 月 7 日北市地測字第 09430054000 號函通知本市中山地政事務所並副知原處分機關中北分處略以，因系爭土地 67 年間重測時原圖整理有誤，更正系爭土地面積為 148 平方公尺。該分處遂以 94 年 5 月 27 日北市稽中北甲字第 09490287200 號函通知訴願人依更正後持有面積增加 3.4 平方公尺部分，補徵出售時按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅新臺幣（以下同）26,290 元及 89 年至 93 年按一般用地稅率課徵之地價稅共計 9,900 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 10 月 3 日北市稽法甲字第 09461445700 號復查決定：「復查駁回。」該決定書於 94 年 10 月 28 日送達，訴願人仍不服，於 94 年 11 月 1 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 1 款、第 2 款及第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為 5 年。二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為 5 年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第 22 條第 4 款規定：「前條第 1 項核課期間之起算，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報者，自申報日起算。……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅

捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

土地法第 69 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 1 條規定：「土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅。」

財政部 69 年 5 月 10 日臺財稅第 33756 號函釋：「主旨：土地所有權人之土地，因地政機關施行地籍測量時，由於測量、計算、抄錄等作業技術上之疏失，導致面積錯誤，如此項面積業經稅捐機關據以核課土地稅，嗣後經地政機關依法核准更正登記，稅捐機關在接獲地政機關更正資料後，應准予重新核算土地稅，其有多繳或少繳情事者，亦應依法退補。說明：二、.....。至因地政機關施測時，由於測量、計算、抄錄等作業技術上之疏失導致面積錯誤，雖經稅捐機關據以核課土地稅；惟嗣後經原施測地政機關依土地法第 69 條規定更正原登記面積，並函請原課稅之稅捐稽徵機關更正，基於行政機關間之相互配合與便民原則，稅捐機關自應本於職權，予以重新核算應納稅額，其有多繳或少繳稅款者，自亦應依法退補。」

二、本件訴願理由略以：

財政部 69 年 5 月 10 日臺財稅第 33756 號函釋係以便民原則，為退還一方多繳之稅額而補徵另一方少繳稅額。縱使該解釋函得作為地價稅補徵之爭議，亦不得擴張其解釋範圍至土地增值稅。土地增值稅、房屋稅及地價稅均為房地買賣之重要成本，事先核課應納稅額及補徵遲納稅額之目的，係維護房屋買賣之安全性及確定性，乃大眾認知之最後核課關卡。若房地買賣過戶後仍得補徵因政府部門之行政疏失所造成之土地增值稅、地價稅，房地買賣之秩序豈不大亂。又土地面積為房地買賣價格之重要依據，依土地法第 68 條規定因登記錯誤遺漏致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。

三、卷查本市中山區○○段○○小段○○地號土地原登記之面積為 131 平方公尺，訴願人於 61 年 8 月取得系爭土地權利範圍五分之一，嗣於 93 年 8 月 2 日立約出售該土地並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，並於 93 年 9 月 7 日經臺北市中山地政事務所辦竣移轉登記。惟經本府地政處以 94 年 3 月 7 日北市地測字第 09430054000 號函通知本市中山地政事務所略以：「.....說明.....二、依 67 年間地籍圖重測地籍調查表記載，重測前本市中山區○○段○○地號（重測後改編○○段○○小段 ○○地號）.....土地間界址係以『樓梯中間』為界，重測成果經公告期滿無異議確定，並移貴所辦竣土地標示變更登記。嗣貴所受理○○○女士等二人申辦本市中山區○○街○○號○○樓、○○樓陽台補登記時，頃發現○○段○○小段○○地號土地之實地建物寬度與地籍圖上註記寬度不符，.....函囑本處測量大隊查明，.....發現重測當時原圖整理有誤，兩地號間地籍線與『樓梯中間』之位置不符，依地籍測量實施規則第 232 條規定，應予辦理更正。嗣該大隊.....訂於 93 年 11 月 30 日邀集相關土地所有權人召開說明協調會，達成結

論：『請測量大隊依法辦理地籍線更正。』……」遂更正後系爭土地面積為 148 平方公尺，並副知原處分機關中北分處辦理退補稅款，該分處乃以 94 年 5 月 27 日北市稽中北甲字第 09490287200 號函通知訴願人依更正後持有面積增加 3.4 平方公尺部分，補徵 89 年至 93 年按一般用地稅率課徵之地價稅 9,900 元，此有土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、土地增值稅申報書、臺北市○○段○○小段地籍圖重測土地標示變更登記結果清冊、臺北市土地登記簿、臺北市中山地政事務所異動索引等影本資料附卷可稽。故原處分機關中北分處所核定補徵地價稅之處分，及原處分機關復查決定駁回此部分復查之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

四、至關於補徵出售時按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅部分，依司法院釋字第 180 號解釋：「……關於土地增值稅徵收及土地漲價總數額計算之規定，旨在使土地自然漲價之利益歸公，……。

惟是項稅款，應向獲得土地自然漲價之利益者徵收，始合於租稅公平之原則。」準此，土地增值稅應向獲得土地自然漲價之利益者徵收，而本件更正後系爭土地訴願人持有面積增加 3.4 平方公尺部分，係在訴願人移轉系爭土地所有權後發生，則訴願人是否享有該更正後部分之自然漲價利益，不無疑義。是原處分機關中北分處就系爭土地補徵出售時按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅 26,290 元，原處分機關復查決定遞予維持，尚嫌率斷。

從而，應將原處分關於補徵系爭土地出售時按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅部分撤銷，由原處分機關究明後於收受決定書之次日起 90 日內另為處分。另因登記錯誤是否應由地政機關負損害賠償責任乙事，核與本案無涉，併予明。

五、綜上論結，本件訴願為部分有理由，部分無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條之規定，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 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 12 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)