

臺北市政府 95.10.25. 府訴字第 09584864600 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關 95 年 7 月 20 日北市稽法乙字第 09560898400 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 94 年 8 月 24 日因拍賣取得本市松山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：10366/100000）及建物（門牌：本市松山區○○○路○○段○○巷○○號、○○號○○樓及○○號地下 3 層、地下 5 層），經臺灣臺北地方法院核發 95 年 2 月 17 日北院錦 93 年執

壬字第 xxxxx 號不動產權利移轉證書，訴願人於 95 年 3 月 10 日辦竣土地所有權移轉登記在案。嗣

訴願人於 95 年 3 月 13 日將系爭土地出售予案外人○○○（權利範圍：5724/100000）及○○○（權利範圍：4642/100000），並於 95 年 3 月 14 日向原處分機關松山分處申報土地現值，經該分處核定系爭土地之前次移轉現值為 94 年 8 月每平方公尺新臺幣（以下同）263,000 元，並課徵土地增值稅分別為 306,623 元及 248,662 元，共計 555,285 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 7 月 20 日北市稽法乙字第 09560898400 號復查決定：「復查駁回。」上開

復查決定書於 95 年 7 月 24 日送達，訴願人仍不服，於 95 年 8 月 3 日經由原處分機關向本府提起

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 項第 5 款規定：「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，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。」第 31 條第 1 項第 1 款規定：「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。」
財政部 88 年 8 月 3 日臺財稅第 881932091 號函釋：「主旨：土地稅法有關『原規定地價

及

前次移轉時核計土地增值稅之現值』及『物價指數調整基期年月』之認定，請依說明二辦理。說明：二、土地稅法有關『原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值』及『物價指數調整基期年月』之認定如下：……（二）規定地價後曾移轉者，依下列規定：……5.86 年 10 月 29 日土地稅法第 30 條修正後，法院拍賣取得之土地，以拍定日

當

期之公告土地現值為前次移轉現值，但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

……」

二、本件訴願理由略謂：

經法院拍賣之土地，其「拍定」應以法院核發權利移轉證書之日期，而非以拍賣日期來認定，否則雖經拍賣但因程序瑕疵而撤銷之案件，如何算是拍定？原處分機關以臺灣臺北地方法院函復之「拍賣日期」為拍定日期，實有錯誤。訴願人於 95 年 2 月 17 日不動產權利移轉證書核發後，才能憑以過戶，並於同年出售系爭土地，原處分機關以拍賣日期 94 年為前次移轉現值計徵土地增值稅，則 94 年至 95 年豈不重複徵收，請求撤銷原處分並退還已繳納土地增值稅。

三、卷查訴願人於 94 年 8 月 24 日因拍賣取得系爭土地（權利範圍：10366/100000），經臺灣臺北地方法院核發 95 年 2 月 17 日北院錦 93 年執壬字第 xxxxx 號不動產權利移轉證書，

嗣

於 95 年 3 月 10 日辦竣所有權移轉登記在案。復查訴願人於 95 年 3 月 13 日將系爭土地出

售

予案外人○○○（權利範圍：5724/100000）及○○○（權利範圍：4642/100000），並於 95 年 3 月 14 日向原處分機關松山分處申報土地現值，經該分處核定系爭土地之前次移轉現值為 94 年 8 月每平方公尺 263,000 元，並課徵土地增值稅分別為 306,623 元及

248,66

2 元，共計 555,285 元。此有土地增值稅（土地現值）申報書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、線上更正原地價資料（查詢）、地籍資料查詢土地所有權部及臺北市土地登記第一類謄本（個人全部）等影本附卷可稽。是原處分機關松山分處依土地稅法第

30 條第 1 項第 5 款及第 31 條第 1 項第 1 款規定，以前揭拍定日當期之公告土地現值即 94

年 8

月每平方公尺 263,000 元作為系爭土地之前次移轉現值，計算土地漲價數額，並課徵訴願人土地增值稅計 555,285 元，洵屬有據。

四、至訴願人主張經法院拍賣之土地，其「拍定」應以法院核發不動產權利移轉證書之日期來認定，原處分機關以「拍賣日期」為拍定日期實有錯誤等節。查依首揭土地稅法第 30 條第 1 項第 5 款及第 31 條第 1 項第 1 款規定及財政部 88 年 8 月 3 日臺財稅第 881932091 號函釋

，經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為申報移轉現值之審核標準，但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；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前次移轉現值。又查原處分機關就系爭土地之拍定日乙事，前以 95 年 6 月 13 日北市稽法乙字第 09560898420 號函請臺灣臺北地方法院查復，經該院民事執行處以 95 年 6 月 16 日北院錦 93 執壬字第 xxxxx 號函復略以：「主

旨

：本院 94 年 10 月 12 日裁定『本院委託○○股份有限公司於 94 年 8 月 24 日上午 11 時就債務

人○○股份有限公司所有如附表所示不動產所為第 3 次拍賣程序應予撤銷』，經債權人、債務人、買受人聲明異議，本院於 95 年 1 月 20 日通知○○股份有限公司及債權人等撤銷本院 94 年 10 月 12 日之裁定，本件拍賣日期仍應為 94 年 8 月 24 日……」是以本件

原處

分機關松山分處依上開規定，以前揭拍定日當期之公告土地現值即 94 年 8 月每平方公尺 263,000 元作為系爭土地之前次移轉現值，計算土地漲價數額，並課徵訴願人土地增值稅，核屬適法。訴願人前述主張，顯有誤解，尚難採據。

五、又訴願人主張其於 95 年 2 月 17 日不動產權利移轉證書核發後始辦理過戶，並於同年出售系爭土地，原處分機關以 94 年期公告土地現值為前次移轉現值計徵土地增值稅，有重複徵收情形乙節。查強制執行法第 98 條第 1 項有關拍賣不動產，買受人自領得執行院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權之規定，係對於買受人因拍賣取得不動產物權之時點所為之規定，惟有關土地增值稅之核課及前次移轉現值之認定，仍應依土地稅法相關規定辦理，業如前述，本案並無重複課徵土地增值稅之問題。是訴願主張，不足憑採。從而，原處分機關松山分處課徵訴願人土地增值稅 555,285 元，及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定，均無不合，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 蕭偉松
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 10 月 25 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，得於本決定書送達之次日起 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）