

臺北市政府 98.10.30. 府訴字第 09870131900 號訴願決定書

訴 願 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因違反土地稅法事件，不服原處分機關民國 98 年 8 月 12 日北市稽法乙字第 09831285100 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）97 年 12 月 20 日立約購買○○有限公司所有本市內湖區石潭段 5 小段 32

地號持分土地（宗地面積為 1,642.85 平方公尺，持分為 3594/10000，下稱係爭土地），於 97 年 12 月 22 日申報土地移轉現值，98 年 1 月 16 日完成移轉登記。在未辦竣所有權移轉登記前，

於 97 年 12 月 31 日又

將係爭土地再行轉售予案外人易○○等 6 人，並於 98 年 1 月 20 日申報土地移轉現值，經原處分

機關查得訴願人買賣土地未辦竣權利移轉登記即再行出售，乃依土地稅法第 54 條第 2 項規定，以 98 年 3 月 24 日北市稽法甲字第 09830553200 號裁處書，處訴願人按係爭土地再行出售移轉

現值新臺幣（下同

）3,365 萬 5,096 元（ $57,000 \text{ 元} \times 1642.85 \times 3594/10000 = 33,655,096 \text{ 元}$ ）百分之二罰鍰計 67 萬 3,102 元。訴願人不服，申請複查，經原處分機關

以 98 年 8 月 12 日北市稽法乙字第 09831285100 號復查決定：「複查駁回。」該復查決定書於 98

年 8 月 14 日送達，訴願人仍表不服，於 98 年 9 月 10 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。

理 由

一、按土地稅法第 49 條第 1 項前段規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利人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。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。」

」第 54 條第 2 項規定：「土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二之罰鍰。」

規
財政部 78 年 2 月 2 日臺財稅字第 780624752 號函釋：「……平均地權條例第 81 條補充

定：一、本條所稱『買賣』，指當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約而言。二、本條所稱『土地買賣未辦竣權利移轉登記』，指土地權利尚未經登記機關依土地登記規則第六條登記完畢而言。三、本條所稱『再行出售』，指承買人就所承買土地尚未辦竣權利移轉登記前，即再行出售他人成立『債權契約』而言。四、依本條處以罰鍰之對象，指買賣土地未辦竣移轉登記之權利人（承買人），亦即未辦竣移轉登記再行出售之義務人（出賣人）而言……。」

78 年 2 月 21 日臺財稅字第 780019468 號函釋：「土地買賣未辦竣權利移轉登記及再行出售

日

期之認定主旨：土地稅法第 54 條第 2 項關於『土地買賣未辦竣權利移轉登記』及『再行出售』其日期之認定疑義乙案，請參照本部 78 年 2 月 2 日臺財稅字第 780624752 號函檢

送

內政部訂定平均地權條例第 81 條補充規定辦理……。」

第 2 項
行政法院 84 年 7 月 5 日 84 年 7 月份第 1 次庭長評事聯席會議決議：「土地稅法第 54 條

規定係行為罰，只要有土地買賣未辦竣權利移轉登記前，自行出售之行為，即為成立，並不以有逃漏稅捐為必要，某甲購入土地後，既在未辦畢所有權移轉登記前即將之再行出售，即應受罰。」

二、本件訴願理由略以：

（一）土地稅法第 54 條第 2 項規定，其立法理由係在防止行為人逃漏土地增值稅或其他稅捐而設，然訴願人於 97 年 12 月 20 日向○○有限公司購買係爭土地，於 97 年 12 月 31 日出賣

予易○○等 6 人，此 2 次買賣均誠實申報土地增值稅及契稅等稅捐，是依上開規定立法意旨，原處分機關自不得據以裁罰。

（二）訴願人出售土地均有依法申報並依法繳納稅捐，且於期限內向地政機關辦理移轉登記，地政機關自應於期限內辦理登記，而訴願人自得再出售係爭土地，且會在地政機關辦理移轉登記後，才向地政機關送件申請移轉登記予易○○等 6 人，是訴願人依法業已取得係爭土地所有權，至少亦取得係爭土地所有權移轉請求權，該請求權亦屬權利之一種，自得按民法第 765 條規定自由收益處分，是土地稅法第 54 條第 2 項規定，顯與憲法第 15 條規定有違。

三、查訴願人於 97 年 12 月 20 日立約購買系爭土地，未辦竣所有權移轉登記，旋於 97 年 12 月 3

1 日又將系爭土地再行轉售予案外人易○○等 6 人，有土地增值稅（土地現值）網路申報查定表及其所有權人附表、土地增值稅繳款書、土地增值稅免稅證明書及地籍資料查詢—土地所有權部等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。是訴願人違章事證明確，洵堪認定。

四、至訴願人主張土地稅法第 54 條第 2 項規定，係在防止行為人逃漏土地增值稅或其他稅捐而設，然訴願人所為 2 次系爭土地買賣均誠實申報土地增值稅及契稅等稅捐，是原處分機關自不得據以裁罰等語。按土地稅法第 54 條第 2 項規定，其立法目的雖係為遏阻逃漏稅捐而設，惟此公法上所禁止之行為，並不以實際有逃漏稅捐為必要，僅在抑制違法行為之實行，預先防範逃漏稅捐結果之發生，是其本質上係屬行為罰，僅須有土地買賣未辦竣權利移轉登記前，再行出售之行為存在，其可罰性即為成立。行政法院 84 年 7 月 5 日 84 年 7 月份第 1 次庭長評事聯席會議決議意旨可參。是訴願主張，尚難採據。另訴願人主張其依法業已取得系爭土地所有權，抑或至少取得系爭土地所有權移轉請求權，該請求權亦屬權利之一種，自得按民法第 765 條規定自由收益處分，土地稅法第 54 條第 2 項規定，顯與憲法第 15 條規定有違云云。按首揭財政部 78 年 2 月 2 日臺財稅字第 780624752

號

及 78 年 2 月 21 日臺財稅字第 780019468 號函釋意旨，關於土地稅法第 54 條第 2 項所稱「土地

買賣未辦竣權利移轉登記」，係指土地權利尚未經登記機關依土地登記規則第 6 條規定登記完畢而言，又所謂「再行出售」係指買受人就其所承買之土地尚未辦竣權利移轉登記前，即再行出售予他人成立債權契約。經查，本件訴願人於 97 年 12 月 20 日立約購買系爭土地後，嗣於 98 年 1 月 16 日始完成土地所有權移轉登記，在未辦竣所有權移轉登記前，於同年 1 月 31 日又與案外人易○○等 6 人訂立契約出售系爭土地，業如前述，是原處分機關核定訴願人所為系爭土地買賣未辦竣權利移轉登記前，即出售他人，按再行出售移轉現值百分之二處訴願人罰鍰，並無違誤。訴願主張，不足憑採。又訴願人主張土地稅法第 54 條第 2 項規定違憲乙節，尚非本件訴願審議範圍。從而，原處分機關所為處分及復查決定駁回復查申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 10 月 30 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 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）