臺北市政府 105.04.14.　府訴一字第 10509049900 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○股份有限公司
代　　表　　人　○○○
　　送達代收人　○○○會計師
原 處 分 機 關　臺北市稅捐稽徵處
訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 17 日北市稽法甲字第 10431330300
號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人於民國（下同）104 年 9 月 11 日立約出售所有之本市中山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（宗地面積分別為 7,059 平方公尺及 18 平方公尺，權利範圍均為 50268/90000，下稱系爭土地）部分持分 5690/450000（持分面積各為 89.26 平方公尺及 0.23 平方公尺）予案外人○○○，並於同日向原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）申報土地移轉現值，並申請出賣之系爭○○地號持分土地免徵土地增值稅。經該分處依土地登記謄本記載，系爭○○地號土地係訴願人先後於 100 年 8 月、101 年 1 月、101 年 2 月間取得，取得之權利範圍分別為 31745/450000、193079/450000、26516/450000。中南分處乃依財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第 780024585 號函釋意旨，核定本次移轉之系爭 921 地號持分土地之前次移轉現值按各次立契取得持分比例計算，核計移轉持分 719/450000、4371/450000、600/450000，分別以 100 年 8 月現值每平方公尺 24 萬 6,063 元、101 年 1 月及 101 年 2 月現值均為每平方公尺 27 萬 5,156 元為前次移轉現值，核定土地增值稅計新臺幣（下同）175 萬 5,545 元。另審認訴願人出賣之系爭○○地號持分土地為道路用地（公共設施用地），符合土地稅法第 39 條第 2 項規定，核定免徵土地增值稅。

二、嗣訴願人以系爭出售之 2 筆地號持分土地前次移轉現值應為 100 年 8 月為由，於 104 年 9 月 18 日申請更正。經中南分處查得訴願人本次申報土地增值稅時，並未同時申報移轉地上建物，難以認定本次出售之系爭土地持分為何次取得及其移轉現值為何，仍應依財政部

上開函釋意旨，按各次取得持分之比例計算前次移轉現值。原處分機關乃以 104 年 9 月 24 日北市稽中南甲字第 10442753900 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 12 月 17 日北市稽法甲字第 10431330300 號復查決定：「復查駁回。」

該復查決定書於 104 年 12 月 21 日送達，訴願人仍不服，於 105 年 1 月 18 日向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地稅法第 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 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下列各款後之餘額，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。」第 33 條第 1 項規定：「土地增值稅之稅率，依下列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。」第 39 條第 2 項規定：「依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅.....。」

財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第 780024585 號函釋：「分次取得土地所有權， 1 次或分次移

轉時，核算土地增值稅應依左列規定辦理：.....（二）同一土地所有權人就同一宗土地，分次取得後再分次移轉，如經查明確認其移轉之持分係在何時取得及取得時之移轉現值，應以移轉各該持分之原地價認定。至分別確認移轉持分之原地價有困難時，應按各次取得之比例認定之。」

二、本件訴願理由略以：財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第 780024585 號函釋稽徵機關應查明確認

移轉之持分為何時取得，惟原處分機關卻逕行認定所移轉持分土地之時間及移轉現值，而未查明。訴願人申請出售分批取得之系爭土地，採先進先出法之方式確認，取得時間及移轉現值至為明確。本案建物所有權人〇〇〇無土地持分，故向訴願人購買系爭土地。倘須以該次取得土地持分之地上建物隨同移轉，才能判斷原地價，係強人所難。訴願

人申請更正時已告知所移轉系爭土地持分為何時取得，原處分機關查明確認並無困難。

三、查訴願人於 104 年 9 月 11 日立約出售所有系爭土地部分持分 5690/450000 予案外人○○○

，並於同日向中南分處申報土地移轉現值及申請出售之系爭○○○地號持分土地免徵土地增值稅。經該分處審認系爭○○地號土地係訴願人分別於 100 年 8 月、101 年 1 月、101

年 2 月取得，取得範圍分別為 31745/450000、193079/450000、26516/450000。另系爭○○地號持分土地為道路用地（公共設施用地）。有訴願人 104 年 9 月 11 日土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權買賣移轉契約書、104 年 9 月 17 日更正申請書、土地登記謄本、地籍資料查詢及土地使用分區證明書等影本附卷可稽。是中南分處核定出售之系爭○○地號持分土地之前次移轉現值應按各次立契取得持分之比例計算，核計移轉持分 719/450000【〔31745/（31745 +193079+26516）〕×5690/450000＝719/450000】、4371/450000【〔193079/（31745 +193079 +26516）〕×5690/450000 =4371/450000】、600/450000【〔26516/（31745 +193079+26516）〕×5690/450000= 600/450000】，分別以 100 年 8 月每平方公尺 24 萬 6,063 元、101 年 1 月及 101 年 2 月以每平方公尺 27 萬 5,156 元

為前次移轉現值，核定出賣之○○地號持分土地之土地增值稅計 175 萬 5,545 元，並核定出賣之系爭○○地號持分土地免徵土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未經查明移轉持分土地之取得時間即逕行認定，與財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第 780024585 號函釋意旨有違等語。按已規定地價之土地，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。已規定地價土地移轉時，其漲價總數額為該土地所有權移轉時，經核定之申報移轉現值中減除原規定地價或前次移轉現值後之餘額。同一土地所有權人就同一宗土地，分次取得後再分次移轉，如查明確認其移轉之持分係在何時取得及取得時之移轉現值，應以移轉各該持分之原地價核算土地增值稅；如分別確認移轉持分之原地價有困難時，應按各次取得之比例認定之。觀諸土地稅法第 28 條前段、第 31 條第 1 項第 1 款規定及財政部 78 年 3 月 31 日臺財稅第 780024585 號函釋意

旨自明。查本件訴願人所有系爭○○地號土地係分多次取得，其各次取得持分係按比例抽象分布於土地每一部分，而非具體存在於土地之特定部分，難以判斷本次移轉之持分土地係何時取得及認定前次移轉現值為何。是原處分機關依前揭財政部函釋意旨，按系爭○○地號持分土地各次立契取得持分比例認定本次移轉持分土地之前次移轉現值，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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　楊　芳　玲

委員　張　慕　貞

委員　劉　宗　德

委員　紀　聰　吉

委員　葉　建　廷

委員　范　文　清

委員　王　韻　茹

委員　傅　玲　靜

委員　吳　秦　雯

中華民國　105　年　4　月　14　日

市長　柯文哲

法務局局長　楊芳玲決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）