

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因違反土地稅法事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人經人檢舉向其前手所有權人○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○等人購入本市○○段○○小段○○地號土地乙筆（所有權全部），於未辦竣所有權移轉登記前，於八十一年六月二日又將前開土地再行轉售予○○○等七人，現值為新臺幣（以下同）一九、六八〇、〇〇〇元，案經原處分機關查獲後依法處再行出售移轉現值百分之二罰鍰計三九三、六〇〇元，訴願人不服，申請復查，未獲變更，乃提起訴願，經本府以八十六年十一月十日府訴字第八六〇五五二八七〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八十七年一月九日北市稽法乙字第八六一七四一四八〇〇號重為復查決定：「維持原處分。」訴願人仍表不服，於八十七年二月十二日再次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件提起訴願日期（八十七年二月十二日）距原處分書發文日期（八十七年一月九日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自不生訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按土地稅法第五十四條第二項規定：「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。」
平均地權條例第八十一條補充規定第三點規定：「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。」
- 三、本件訴願理由略謂：
 - (一)處分機關依據之臺灣臺北地方法院八十二年度重訴字第七四號民事判決，僅記載訴願人起訴主張兩造於八十一年六月二日訂立不動產買賣契約書，由被告向原告購買本市士林區○○段○○小段○○號土地，為兩造所不爭，復有買賣契約書影本一份可稽，堪信為真實而已，並未認定訴願人向原地主購買土地之事實，且買賣契約為債權契約，契約當事人之出賣人並不以所有人為限（最高法院六十九年臺上字三九七號判決參照），出賣

人對出賣之標的物不以有處分權為必要，縱就無處分權之物，亦非不可成立買賣（最高法院五十八年臺上字三一四一號判決參照），故土地之買賣，出賣人既不以所有權人或
有處分權為限，則自不能以有出賣之事實，即推定有承買之事實，其法理至明。

(二)處分機關在無任何證據證明訴願人有買入系爭土地之事實情況下，率以檢舉人之檢舉函、系爭土地買賣契約書、臺灣臺北地方法院八十二年度重訴字第七四號民事判決認定訴願人係全筆出售，應係全部取得云云，顯係臆測，其事實之認定，即有不依證據之違法。

四、按本件本府八十六年十一月十日府訴字第八六〇五五二八七〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」理由載明：「...本件系爭土地訴願人有無全部取得，及訴願人是否全筆出售，事涉移轉現值總額及罰鍰金額，事實尚有未明，.....」

五、經查本次訴願，訴願人仍持與前次訴願雷同之理由，認原處分機關在無任何證據證明訴願人有買入系爭土地之事實云云，惟本府前次訴願決定已認定系爭土地確有買賣之實，所依據者除有檢舉人之檢舉書外，復有八十一年六月二日由訴願人與〇〇〇〇等七人所簽訂土地買賣契約書附卷可稽，查該契約書內容載明：「.....本買賣不動產標示如下：土地座落臺北市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號權利範圍：參佰柒拾貳點零柒伍坪.. ..」訂立契約人欄載明：「出賣人：〇〇〇（即訴願人）出賣持分十五分之十五.....承買人：〇〇〇〇 承買持分十五分之一.... 〇〇〇 承買持分十五分之二.... 〇〇〇 承買持分十五分之二·五.... 〇〇〇〇承買持分十五分之二·五.... 〇〇〇〇承買持分十五分之二·五..... 〇〇〇〇承買持分十五分之二·五.... 〇〇〇〇承買持分十五分之二」，上開買賣契約書經買賣雙方簽名蓋章，而其他諸如買賣之價款、付款期限及移交方法等要件均記載翔實明確，係合乎法定程式之有效買賣契約。

六、再按訴願人因土地買賣價金給付事件，曾以〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇為被告，向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，經臺灣臺北地方法院八十二年度重訴字第七四號民事判決，其主文載明：「被告〇〇〇〇應於原告給付坐落臺北市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地應有部分六分之一之所有權狀並將土地交付被告與其他共有人接管同時給付原告新臺幣二百十七萬元及自民國八十一年九月八日起算至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。被告〇〇〇〇應於原告給付坐落臺北市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地應有部分六分之一之所有權狀並將土地交付被告與其他共有人接管同時給付原告新臺幣二百十七萬元及自民國八十一年七月二十八日起算至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。被告〇〇〇應於原告給付坐落臺北市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地應有部分十五分之二之所有權狀並將土地交付被告與其他共有人接管同時給付原告新臺幣一百七十三萬六千元及自民國八十一年七月二十八日日日起算至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。....」上開判決主文所載被告〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇所承買之

土地持分與上開八十一年六月二日由訴願人與○○○○、○○○○、○○○等所簽訂之買賣契約書上承買之土地持分相符，堪認該土地買賣契約書為真實。否則又從何衍生訴願人以○○○○、○○○○、○○○為被告，向臺灣臺北地方法院提起給付土地買賣價金之民事訴訟案件？況上開民事判決亦肯認八十一年六月二日之土地買賣契約書為真實。此由上開判決理由一所載：「本件原告（即訴願人）起訴主張兩造於八十一年六月二日訂立不動產買賣契約書，由被告向原告購買坐落臺北市士林區○○段○○小段○○號土地，被告○○○○、○○○○應有部分各六分之一，價金各為新臺幣六百五十一萬元，被告○○○之應有部分為十五分之二，價金為五百二十萬八千元，三期款中已付二期，第三期價金○○○○、○○○○各為新臺幣二百十七萬元，○○○為一百七十三萬元，六千元尚未給付之事實，為兩造所不爭，復有買賣契約書影本一份附卷可稽，堪信為真實。」即可明瞭，訴願人再執前詞否認有買入系爭土地，顯與事實不符，自非可採。

七、至有關原訴願決定撤銷意旨所指系爭土地訴願人有無全部取得？經原處分機關重為查明，及訴願人是否全筆出售？依原處分卷附本市土地登記簿及都市土地卡登載，系爭○○段○○小段○○地號土地面積為一、二三〇平方公尺，而上開八十一年六月二日訂立之不動產買賣契約書載明：「本買賣不動產標示如下：土地座落臺北市士林區○○段○○小段○○地號權利範圍：參佰柒拾貳點零柒伍坪」，按參佰柒拾貳點零柒伍坪，換算為平方公尺即一、二三〇平方公尺，此與上開本市土地登記簿及都市土地卡登載之土地面積完全相符。又依上開不動產買賣契約書訂立契約人欄觀之，訴願人出賣持分為十五分之十五，承買人○○○○等七人承買持分合計為十五分之十五，足資證明訴願人於八十一年六月二日與○○○○等七人訂立不動產買賣契約書之前，已向其前手土地所有權人取得系爭土地全部持分；訴願人於取得系爭土地全部持分再立約出售，違章事實，足堪認定。從而原處分機關處以訴願人再行出售移轉現值百分之二罰鍰之處分，並無不合，應予維持。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 七 月 十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）