

彰化縣政府訴願決定書（案號 98－509）

府法訴字第 0980085562 號

訴願人：○○○○股份有限公司

代表人：○○○

訴願代理人：○○○

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因土地移轉現值事件，不服原處分機關 98 年 3 月 4 日彰稅土字第 0981701769B 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣彰化市西勢子段○○○小段部分土地於 95 年辦理彰化市彰新自辦市地重劃，97 年 3 月 31 日重劃完成後，訴願人分別於 97 年 6 月間及同年 10 月間承買該重劃區內彰化市西勢子段○○○小段 279、280、285、286、287、308、318、318-1 等 8 筆地號抵費地（下稱：系爭土地），並於同年 6 月 26 日及 11 月 12 日完成移轉登記在案。嗣原處分機關因查得系爭土地原為抵費地，其前次移轉現值應為訴願人承買時之當期公告土地現值，非為實際出售價額，爰調整系爭土地之前次移轉現值均為每平方公尺新臺幣（以下同）2 萬 8,000 元，並以 98 年 3 月 4 日彰稅土字第 0981701769B 號函通知訴願人。訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）訴願人所有系爭土地係為彰新自辦市地重劃區之抵費地，經該重劃區理事會辦理出售，並經彰化縣政府 97 年 6 月 17 日府地價字第 0970122470 號函備查，以作為承買人申請移轉登記時之審查依據。由於抵費地係為重劃區內土地所有權人以未建築土地用來折價抵付重劃區內之公共設施用地、工程費用、重劃費用與貸款利息，

故該抵費地係為原始取得行為。

- (二) 依平均地權條例施行細則第 84 條第 1 項規定及市地重劃實施辦法第 54 條第 2 項規定，抵費地標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價，故抵費地移轉現值申報係以評定重劃後地價為下限基礎，應以實際出售價格作為移轉現值之申報。又查內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函示內容說明抵費地用途為抵付其參與重劃所應分擔之費用及公共利益，與一般財產有別，不得作為民事強制執行之標的，其有關抵費地出售登記事宜，仍應依相關法令辦理。故原處分機關認定系爭土地前次移轉現值不應以出售價格為依據，與市地重劃相關法令規定並不符合，影響訴願人權益甚重云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按自辦市地重劃區抵費地之出售，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 52 條規定，不計徵土地增值稅，惟抵費地性質與公有財產有別，其移轉現值自不應以實際出售價額為準，而應依土地稅法第 30 條之 1 規定意旨，依出售時之當期公告土地現值核定，為財政部 97 年 11 月 20 日台財稅字第 09700435040 號函釋有案。
- (二) 經查系爭抵費地出售係由該重劃會函送抵費地出售清冊，經管理機關彰化縣政府 97 年 6 月 17 日同意備查後，由訴願人逕至地政機關申請移轉登記，本局乃依上揭財政部函釋規定，按系爭抵費地出售當期之公告土地現值核定移轉現值，並以 98 年 3 月 4 日彰稅土字第 0981701769B 號函通知訴願人該 8 筆土地之前次移轉現值為承買時之當期公告現值，均為每平方公尺 2 萬 8,000 元，依法並無不合云云。

理 由

- 一、按土地稅法第 30 條之 1 規定：「依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：一、依第 28 條規定免徵

土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。二、依第 28 條之 1 規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。三、依第 39 條之 1 第 2 項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。四、依第 39 條之 2 第 1 項規定，免徵土地增值稅之農業用地，以權利變更之日當期之公告土地現值為準。」、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。」及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 52 條規定：「自辦市地重劃區抵費地出售時，不計徵土地增值稅。」。

次按財政部 97 年 11 月 20 日台財稅字第 09700435040 號函釋：「所報自辦市地重劃區之抵費地出售時，其『原規定地價或前次移轉現值』及『申報移轉現值』審核標準乙案，……三、至有關申報移轉現值部分，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 42 條第 2 項規定，抵費地出售方式、對象及價款係由重劃會（參加重劃之全體土地所有權人）理事會訂定，其售價係重劃會與承受人合議決定；另按內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函意旨，抵費地之性質與公有財產有別，其移轉現值自不應以實際出售價額為準，而應依土地稅法第 30 條之 1 規定意旨，依出售時之當期公告土地現值核定。」。

- 二、經查自辦市地重劃區抵費地之出售，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 52 條規定，無須計徵土地增值稅；另查同辦法第 42 條第 2 項前段規定：「前項抵費地出售方式、對象、價款及盈餘之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之。」，顯見自辦市地重劃區抵費地之出售方式、對象及價款係由重劃會（參加重劃之全體土地所有權人）理事會訂

定，其售價則由重劃會與承受人合議決定，而抵費地之性質又與公有財產有別，故其移轉現值自不應以實際出售價額為準，而應依土地稅法第 30 條之 1 規定意旨，依出售時之當期公告土地現值核定，此為財政部 97 年 11 月 20 日台財稅字第 09700435040 號函所明釋，先予敘明。

三、卷查系爭 8 筆地號土地係為彰化市彰新自辦市地重劃區之抵費地，訴願人於 97 年 6 月間以每平方公尺 3 萬 500 元向該重劃會購買其中彰化市西勢子段○○○小段 279、280、285、286、287 等 5 筆地號土地，及每平方公尺 4 萬元購買同小段 308 地號土地，另於同年 10 月間以每平方公尺 3 萬 8,000 元購買同小段 318 及 318-1 等 2 筆地號土地，因系爭 8 筆抵費地無須計徵土地增值稅，地政機關即依據業經本府同意備查之「彰化市彰新自辦市地重劃區抵費地出售清冊」，由訴願人申請移轉登記，並於同年 6 月 26 日及 11 月 12 日完成登記，且以前開出售清冊所載之出售價額登載為前次移轉現值。原處分機關因查系爭土地係為抵費地，依土地稅法第 30 條之 1 規定意旨，其前次移轉現值應為出售時之當期公告土地現值，而非實際出售價額，故將訴願人所承買之系爭土地之前次移轉現值均調整為承買時之當期公告現值，即每平方公尺 2 萬 8,000 元，揆諸首揭法條規定、財政部函釋及說明，並無不合。

四、至訴願人訴稱原處分機關不以系爭土地實際出售價格為前次移轉現值，與平均地權條例施行細則第 84 條第 1 項、市地重劃實施辦法第 54 條第 2 項規定及內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函示內容並不相符乙節，經查平均地權條例施行細則第 84 條第 1 項係就同條例第 60 條第 1 項所稱「以重劃區內未建築土地折價抵付」之定義而為規定，而市地重劃實施辦法第 54 條第 2 項係規範公辦市地重劃之抵費地標售、讓售底價，不得低於各宗土地之評定重劃後之地價，另前開內政部函示則在說明抵費地不得作為民事強制執行之標的，在在均與本件自辦市地重劃之抵費地移轉現值之

核定無涉。況查，課徵土地增值稅係屬稅捐稽徵機關之職責，有關土地增值稅之計算、原規定地價及前次移轉現值之認定，最終仍應依據土地稅法之相關規定為之。準此，原處分機關依據土地稅法第 30 條之 1 規定意旨及財政部 97 年 11 月 20 日台財稅字第 09700435040 號函釋核定系爭土地之前次移轉現值應為訴願人承買時之當期公告土地現值，非為實際出售價額，難謂有誤，訴願人所辯，容對法令有所誤解，核無足採。另有關訴願人其餘主張，因不影響本件訴願決定之結果，不再一一論述，併予敘明。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	委員	陳基財
	委員	黃鴻隆
	委員	溫豐文
	委員	蔡和昌

中 華 民 國 98 年 6 月 2 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。