

彰化縣政府訴願決定書（案號 100—213）

府法訴字第 0990258684 號

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○○路○段○○○號○○樓

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○街○○○之○號○樓

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○○路○段○○○號○○樓

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○北路○段○○巷○○弄○
○之○號○樓

訴願人：○○

地址：○○市○○區○○○路○段○○○號○○樓

訴願代理人：○○○

地址：○○市○○區○○路○段○○號○樓

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關 99 年 9 月 6 日第 5512099000630-8~17 號土地增值稅免稅證明書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣坐落本縣○○鄉○○段○○○地號土地（下稱：系爭土地），原為案外人○○（持分 793/1500）、○○○（持分 46/2000）、○○○（持分 46/2000）、○○○（持分 46/2000）、○○○（持分 46/2000）、○○○（持分 46/2000）、○○○（持分 46/2000）等 7 人及訴願人○○○（持分 1/15）、○○○（持分 1/15）、○○（持分 1/15）、○○○（持分 1/15）、○○○（持分 1/15）等 5 人所共有。99 年 9 月 3 日由案外人○○等 7 人訂立契約出售系爭土地予余志清，並於同日向原處分機關申請依土地稅法第 39 條之 2 第 1

項規定不課徵土地增值稅，經原處分機關審核符合規定，准予不課徵土地增值稅，並核發土地增值稅不課徵證明書，另對訴願人○○○、○○○、○○、○○○、○○○等5人(未會同申報共有人)按一般稅率核定土地增值稅額均為0元(無漲價數額)，並核發土地增值稅免稅證明書。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：

彰化縣地方稅務局受理他共有人○○等7人，99年9月3日申報土地增值稅案件，並於99年9月6日核發土地增值稅免稅證明書，該局未依法書面通知未會同之土地所有權人，對未會同之所有權人顯失公平，承辦人配合快速核發稅單，顯有失職怠墮、圖利之嫌，請求訴願委員會詳細調查申張公平正義云云。

二、答辯意旨略謂：

(一)系爭土地係經其他共有人○○等7人依土地法第34條之1規定處分，與買方余志清於99年9月3日共同向本局辦理土地移轉現值申報，並於該土地現值申報書中切結「已依土地法第34條之1第1項、第2項及第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任」字樣，同時勾選「本筆土地為農業用地符合土地稅法第39條之2第1項規定，茲檢附農業用地作農業使用證明書，申請不課徵土地增值稅(附切結書)」，其所附土地所有權買賣移轉契約書及土地增值稅(土地現值)申報書所載之人數及持分符合土地法第34條之1第1項過半數之規定，經本局受理申報，准予不課徵土地增值稅，並核發土地增值稅不課徵證明書，另訴願人○○○等5人(未會同申報共有人)按一般稅率核定土地增值稅額均為0元(無漲價數額)，並核發土地增值稅免稅證明書。依前揭規定及說明，本局受理該申報案，於法並無違誤。又共有人依土地稅法第34條之1處分全部共有土地時，應依該法條第2項規定，事先以書面通知他共有人；且辦理移轉登記時，審查共有人有無履踐土地法第34條之1規定第3項

要件之權責機關，為地政機關，而非稽徵機關，訴願人主張本局未依法書面通知未會同之土地所有權人乙節，顯有誤解。

- (二) 訴願人主張承辦人配合快速核發稅單，顯有失職怠墮、圖利之嫌乙節，查系爭土地於 99 年 9 月 3 日由部分共有人○○等 7 人立契出售予余志清，並於同日向本局申報土地移轉現值，經本局審核後於 99 年 9 月 6 日列印土地增值稅免稅證明書送核，並於 99 年 9 月 10 日核定，符合土地稅法第 49 條第 2 項，主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起 7 日內核定之規定，並無訴願人所稱配合快速核發稅單之情事云云。

理 由

- 一、按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。…」、「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。…主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起七日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。…」，分別為土地法第 34 條之 1、土地稅法第 49 條第 1 項及第 2 項所規定。

次按「土地部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分全部共有土地，於申報土地移轉現值時，已於土地現值申報書中敘明『已依土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項及第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任』，稽徵機關須否審查

該法條第 2 項及第 3 項規定之證明文件一案。說明：二、…內政部 89/10/18 台（八九）內中地字第 8920451 號函略以：查『本法條第 1 項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄敘明依土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項、第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任，登記機關無須審查其通知或公告之文件。』、『涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明及其印鑑證明，或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄註明【受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。】…』分別為土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點（現為第 9 點）（一）、（二）所明定，是以登記機關於受理土地法第 34 條之 1 處分案件時，依上開規定無須審查土地法第 34 條之 1 第 2 項通知或公告之文件，但應審查是否檢附上揭法條第 3 項有關他共有人已領受或已依法提存之證明文件。三、按土地移轉現值申報，乃辦理土地移轉登記之一環，登記機關於受理土地法第 34 條之 1 處分案件時，既無須審查上揭法條第 2 項通知或公告之文件，稽徵機關僅受理申報及核稅，自無須審查；又稽徵機關受理土地移轉現值申報，其目的在核課移轉土地之土地增值稅，而不動產物權之移轉，非經向地政機關辦妥登記不生效力，登記機關應審查上揭法條第 3 項規定之證明文件，已可兼顧其他共有人之權益，稽徵機關應無事先予以審查之必要。」，亦經財政部 89 年 11 月 21 日以台財稅第 0890458230 號函釋有案。

- 二、卷查系爭土地係經案外人○○等 7 人訂立契約出售系爭土地予余志清，並依土地法第 34 條之 1 規定處分，而與買方余志清於 99 年 9 月 3 日共同向原處分機關辦理土地移轉現值申報。案外人○○等 7 人於該土地現值申報書中切結「已依土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項及第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任」字樣，同時勾選「本筆土地為農

業用地符合土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定，茲檢附農業用地作農業使用證明書，申請不課徵土地增值稅(附切結書)」，其所附土地所有權買賣移轉契約書及土地增值稅(土地現值)申報書所載之人數及持分亦符合土地法第 34 條之 1 第 1 項過半數之規定，此有土地現值申報書、農業用地作農業使用證明書、土地所有權買賣移轉契約書、土地登記第二類謄本等影本資料附卷可稽。是原處分機關准予不課徵土地增值稅，核發土地增值稅不課徵證明書，並對訴願人○○○等 5 人(未會同申報共有人)按一般稅率核定土地增值稅額均為 0 元(無漲價數額)，核發土地增值稅免稅證明書，揆諸首揭法律及函釋，並無不合。

- 三、至訴願人訴稱原處分機關未依法書面通知未會同之土地所有權人，對未會同之所有權人顯失公平云云，按共有人依土地稅法第 34 條之 1 處分全部共有土地時，應依該條第 2 項規定，事先以書面通知他共有人；且辦理變更登記時，並應依同條第 3 項之規定，提出他共有人已為受領或為其提存之證明。惟依首揭財政部 89 年 11 月 21 日台財稅第 0890458230 號函釋，土地移轉現值申報，乃辦理土地移轉登記之一環，登記機關於受理土地法第 34 條之 1 處分案件時，既無須審查上揭法條第 2 項通知或公告之文件，稽徵機關僅受理申報及核稅，自亦無須審查；又不動產物權之移轉，非經向地政機關辦妥登記不生效力，故地政機關於辦理移轉登記時審查上揭法條第 3 項規定之證明文件，已可兼顧其他共有人之權益，稽徵機關受理土地移轉現值申報，其目的係在核課移轉土地之土地增值稅，稽徵機關自無事先予以審查之必要，訴願人所辯，容對法律有所誤解，委無可採。
- 四、另訴願人指稱承辦人配合快速核發稅單，顯有失職怠墮、圖利之嫌乙節，查系爭土地於 99 年 9 月 3 日由案外人○○等 7 人訂立契約出售予余志清，並於同日向原處分機關申報土地移轉現值，經原處分機關審核後於 99 年 9 月 6 日列印土地增值稅免稅證明書送核，並於 99 年 9 月 10 日核定，符合土地

稅法第 49 條第 2 項之規定，自無不合，訴願人所訴，尚無可採。

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 | 呂宗麟 |
| | 委員 | 李玲瑩 |
| | 委員 | 林宇光 |
| | 委員 | 邱文津 |
| | 委員 | 陳廷墉 |
| | 委員 | 黃鴻隆 |
| | 委員 | 張奕群 |
| | 委員 | 張富慶 |
| | 委員 | 溫豐文 |
| | 委員 | 楊瑞美 |
| | 委員 | 蔡和昌 |
| | 委員 | 蕭文生 |

中 華 民 國 100 年 3 月 8 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。

(臺中高等行政法院地址：台中市南區五權南路 99 號)