

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 104－709）

府法訴字第 1040154795 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市○○○號

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 104 年 3 月 23 日彰稅法字第 1040002900 號復查決定書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人所有坐落彰化市○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號等 8 筆土地（下稱系爭土地），依土地登記謄本記載，使用分區均為特定專用區，使用地類別為特定目的事業用地，訴願人前於 103 年 11 月 24 日訂立買賣契約移轉○○○、○○○地號土地予案外人○○○，並於同年月 28 日向原處分機關共同申報土地移轉現值，經核定土地增值稅分別為新臺幣（下同）36 萬 4,150 元及 40 萬 3,060 元，業於同年 12 月 5 日繳納在案；嗣於同年 12 月 22 日訂立買賣契約移轉系爭○○○、○○○、○○○地號土地予案外人○○○，並於同年月日向原處分機關共同申報土地移轉現值，經核定土地增值稅分別為 39 萬 390 元、44 萬 3,432 元、36 萬 3,639 元，業於同年 12 月 30 日繳納在案；再於 104 年 1 月 23 日訂立買賣契約移轉系爭○○○、○○○、○○○地號土地予案外人○○○，並於同年月 27 日向原處分機關共同申報土地移轉現值，經核定土地增值稅分別為 44 萬 547 元、46 萬 3,377 元、42 萬 2,879 元，業於同年 2 月 4 日繳納在案，系爭土地移轉核定之土地增值稅共計 329 萬 1,474 元，訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 3 月 23 日

彰稅法字第 1040002900 號函作成復查決定，訴願人仍不服，遂提起本件訴願，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：

系爭土地於民國 58 年變更為特定目的事業用地，至今未使用，其應變更為農牧用地使用，因國宅已經全部建造完成，所以土地縣政府國宅課應變更為農牧用地使用才合理，不應該課徵土地增值稅。

二、答辯意旨略謂：

系爭土地係本府依據國宅單位核准計畫公告編定為特定專用區特定目的事業用地，依土地稅法規定，於土地所有權移轉時，自應徵收土地增值稅。訴願人前已移轉系爭土地予案外人等，本局依土地稅法規定，核定系爭土地之土地增值稅額於法並無不合，訴願人認系爭土地雖為特定目的事業用地，然迄今未使用，實應變更為農牧用地使用，故不應課徵土地增值稅之主張，顯與土地稅法規定不符，核無足採。至系爭土地可否變更使用編定，非本局所職掌，訴願人宜循相關規定向主管機關提出申請，併予敘明。

理 由

- 一、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。…」、「土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。…」、「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。二、土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。…」、「前條之原規定地價及前次移轉時核計土

地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。」、「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。…」土地稅法第 28 條、第 30 條至第 33 條規定可資參照。

二、次按「非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、…、特定目的事業等使用地。」、「申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：一、非都市土地變更編定申請書。…三、申請變更編定同意書。…五、其他有關文件。下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：…四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。」非都市土地使用管制規則第 3 條、第 28 條定有明文。

三、經查，系爭土地係本府依據國宅單位核准計畫公告編定為特定專用區特定目的事業用地，本府 101 年 10 月 19 日府地用字第 1010307408 號函可資參照，而其既係已規定地價之土地，依土地稅法規定，於土地所有權移轉時，自應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，而訴願人前於 103 年 11 月、12 月及 104 年 1 月已分別與案外人○○○、劉秋林及○○○等案外人訂立買賣契約並移轉系爭土地，且向原處分機關申報按一般案件課徵土地增值稅，原處分機關依申報移轉當期土地現值減除按物價指數調整後之前次移轉現值計算土地漲價總數額，因超過前次移轉時核計土地增值稅之現值數額達百分之二百以上，原處分機關遂依土地稅法規定核定系爭土地之土地增值稅額共計 329 萬 1,474 元整，此有土地增值稅申報書及土地增值稅繳款書

可稽，是原處分及復查決定依法即無不合，應予維持。

四、至訴願人認系爭土地於民國 58 年變更為特定目的事業用地，迄今未使用，應變更為農牧用地，故不應課徵土地增值稅之主張，顯與土地稅法規定不符，且依非都市土地使用管制規則規定，若欲變更系爭土地之使用編定，應備妥相關文件向土地所在地之直轄市或縣（市）政府申請核准，是訴願人所述理由，尚難憑採，併此敘明。

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 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 蕭文生

委員 張奕群

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 林浚煦

委員 黃耀南

中 華 民 國 1 0 4 年 8 月 5 日

縣 長 魏 明 谷

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：臺中市南區五權南路 99 號）