

# 地政與稅捐單位土地前次移轉現值或原規定地價資料 (原地價)發生不符之研究

## 目 錄

壹、研究計畫主要內容簡表	3
一、研究報告摘要表	3
二、研究計畫表	5
三、研究計畫執行進度表	6
四、研究發展意見簡表	7
貳、研究主旨及背景說明	8
一、前言、研究主旨	8
二、研究動機(背景)	9
三、研究目的	10
參、法令、相關研究與文獻拾穗	12
一、政策與法令依據	12
二、實務作業	16
肆、研究方法(研究內容、範圍、對象、限制與過程)總覽	18
一、研究內容	18
二、研究範圍	18
三、研究對象(標的)	18

四、 研究限制	18
五、 研究實益	18
六、 研究過程	19
伍、研究結果歸納及成因探討	20
一、 研究結果歸納	20
二、 資料不相符的成因探討	21
陸、結語與建議	23
一、 結語	23
二、 建議	24
柒、參考文獻	26
捌、附錄	27
一、 附錄一:相關法令	27
二、 附錄二:行政規章(公函)及研究計畫過程中資料	31

## 壹、研究計畫主要內容簡表

南 投 縣 政 府 99 年 度 研 究 報 告 摘 要 表	
研究報告名稱	地政與稅捐單位土地前次移轉現值或原規定地價資料(原地價)發生不符之研究
研究單位及人員	主稿人員:陳中良 協助人員:葉碧娥 協助單位/人員:南投縣政府稅務局 洪股長雅琪
研究起迄年月	自 99 年 03 月至 99 年 12 月
研究緣起與目的	<p>緣起: 起因今年年初本所轄內一件土地交易事件,因為地政與稅捐單位土地前次移轉現值或原規定地價資料不相符,導致土地增值稅計算結果不同,產生爭議,緣進行本研究計畫。</p> <p>目的: 一、土地前次移轉現值或原規定地價資料,為土地移轉或設定典權時,核計土地增值稅之重要依據,為防止民眾於交易不動產時,因核計增值稅之資料失實而造成紛擾,甚而形成民怨。 二、透過研究,藉以瞭解地政單位與稅捐單位經營資料不符之情形、成因,進而喚起有司重視此一議題,探討釐正改善之道,取得共識,以利爾後作業。 三、提昇政府機關形象與公信力,以達提高為民服務品質之宗旨。</p>
研究方法與過程	本所提供地籍資料電子檔予本縣稅務局,惠請稅務局就雙方資料進行比對、檢覈,透過雙方共同研討、相互合作,查明、釐正不相符資料,並就辦理情形及成果作檢討,探討成因及可改進的作法,希冀能夠作為辦理爾後資料檢覈校正的參考與基礎或是謀求更好的改善之道。
研究發現與建議	<p>研究發現: 一、宗地資料不符筆數分析: 前次移轉現值或原規定地價,不相符宗地筆數 2128 筆,占本次研究採樣總筆數 5782 筆的 36.80 %。 二、前次移轉現值或原規定地價資料,資料不符筆數分析: 前次移轉現值或原規定地價,不相符資料筆數 3911 筆,占本次研究採樣總筆數 11605 筆的 33.70 %。</p> <p>成因探討: 一、早期相關法令規章不夠完善,或是聯繫通報作業疏失。 二、日常例行業務繁忙、人力不足。 三、作業制度或作業方式變革的副作用。</p>



## 南投縣政府 99 年度研究發展項目研究計畫表

研究項目	地政與稅捐單位土地前次移轉現值或原規定地價資料(原地價)發生不符之研究
研究單位	南投縣南投地政事務所
研究人員	主稿人員:陳中良 協助人員:葉碧娥 協助單位/人員:南投縣政府稅務局 洪股長雅琪
研究期限	自 99 年 03 月 至 99 年 12 月
研究目的	<p>一、 土地前次移轉現值或原規定地價資料，為土地移轉或設定典權時，核計土地增值稅之重要依據，為防止民眾於交易不動產時，因核計增值稅之資料失實而造成紛擾，甚而形成民怨。</p> <p>二、 透過研究，藉以瞭解地政單位與稅捐單位經管資料不符之情形、成因，進而喚起有司重視此一議題，探討釐正改善之道，取得共識，以利爾後作業。</p> <p>三、 提昇政府機關形象與公信力，以達提高為民服務品質之宗旨。</p>
研究方法	本所提供地籍資料電子檔予本縣稅務局，惠請稅務局就雙方資料進行比對、檢覈，透過雙方共同研討、相互合作，查明、釐正不相符資料，並就辦理情形及成果作檢討，探討成因及可改進的作法，希冀能夠作為辦理爾後資料檢覈校正的參考與基礎或是謀求更好的改善之道。
預定進度	<p>一、 第一階段：99 年 3 月、4 月，計畫的研擬推演，及與有關單位聯繫、請益、協商，計畫提報。</p> <p>二、 第二階段：99 年 5 月，登記股(資訊管理)協助提供本所於轄內南投市、名間鄉、中寮鄉各 1 至 3 個適當地段資料電子檔，經彙整後函送稅務局。</p> <p>三、 第三階段：99 年 6 月，本所與稅務局就雙方資料比對檢覈。</p> <p>四、 第四階段：自 99 年 6 月至 12 月，本所與稅務局共同就不相符資料查明、釐正。</p> <p>五、 第五階段：99 年 12 月，成果統計及檢討，提出研究發展具體意見及建議。</p> <p>六、 第五階段：100 年年初彙整報府</p>
研究經費	自籌
備 註	

## 南投縣政府 99 年度研究計畫執行進度表

99 年 02 月 日

研究項目	地政與稅捐單位土地前次移轉現值或原規定地價資料(原地價)發生不符之研究
研究單位	南投縣南投地政事務所
研究人員	主稿人員:陳中良 協助人員:葉碧娥 協助單位/人員:南投縣政府稅務局 洪股長雅琪
預定進度	<p>一、 第一階段：99 年 3 月、4 月，計畫的研擬推演，及與有關單位聯繫、請益、協商，計畫提報。</p> <p>二、 第二階段：99 年 5 月，登記股(資訊管理)協助提供本所於轄內南投市、名間鄉、中寮鄉各 1 至 3 個適當地段資料電子檔，經彙整後函送稅務局。</p> <p>三、 第三階段：99 年 6 月，本所與稅務局就雙方資料比對檢覈。</p> <p>四、 第四階段：自 99 年 6 月至 12 月，本所與稅務局共同就不相符資料查明、釐正。</p> <p>五、 第五階段：99 年 12 月，成果統計及檢討，提出研究發展具體意見及建議，彙整報府。</p>
執行情形	依預定進度完成
進度差異原因及解決方法	
備註	

附註：一、「研究項目」欄：一個項目填寫一張。

二、「進度差異原因及解決方法」欄：就進度提前或落後原因詳細填寫。

## 南投縣政府 99 年度研究發展意見簡表

99 年 02 月 日

研究單位	南投縣南投地政事務所
研究人員	主稿人員:陳中良 協助人員:葉碧娥 協助單位/人員:南投縣政府稅務局 洪股長雅琪
研究項目	地政與稅捐單位土地前次移轉現值或原規定地價資料(原地價)發生不符之研究
問題分析	透過研究，以瞭解地政與稅捐單位經管資料不符之情形及成因，進而喚起有司重視此一議題，並探討釐正及改善之道。
改進意見	一、就實屬稅捐單位經管之土地前次移轉現值或原規定地價資料與地政單位經管之地價資料在權責上作一更明確的劃分。 二、定期或不定期經常由稅捐單位提供電子檔予地政單位直接轉檔匯入資料庫，供民眾參考。
理由及說明	唯能職有專司權責分明，充分取得共識作好溝通協調，才能使團隊效率提高並獲致良好績效。地政與稅捐單位的土地前次移轉現值或原規定地價資料管理亦然，有了好的績效，資料正確了，民眾自然可以得到值得信賴的可靠依循，方乃政府之幸亦民眾之福。
選擇獎勵	●行政獎勵                      獎勵金

附註：一、「研究項目」欄：一個項目填寫一張。

二、「問題分析」欄：針對研究項目，敘述目前所遭遇之困難問題，並分析其癥結所在。

三、「改進意見」欄：所提改進意見必須具體可行，且可立即付諸實施或建議上級採行者，內容文字並應力求簡明扼要。

四、「理由及說明」欄：說明提出本項建議改進意見之理由及依據，如經參考有關法令，書籍或其他資料者，應一併註明其名稱。

## 貳、研究主旨及背景說明

### 一、前言、研究主旨

平均地權是我國基本國策，規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公為其四大工具，其中規定地價為一切之基礎，而漲價歸公則是最終的重要手段。務期使土地因社會的貢獻所產之自然增值，以及土地所有權人不勞而獲的利益，得以還諸社會，藉以達成土地利益為社會大眾所共享之目標。

現階段的漲價歸公手段是以課徵土地增值稅的方式來完成，而該項課徵土地增值稅亦是房地不動產出售移轉時相關稅賦中最沉重的一項，所以，該稅賦的高低多寡，常成為不動產交易市場議價衡量與評估之重要參據，左右交易的是否順利進行，影響不動產交易成敗至鉅。

依據土地稅法規定，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。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。

是故，「核定之申報移轉現值」與「土地前次移轉現值或原規定地價」是計算「漲價總數額」課徵「土地增值稅」所需三項數據中的二項數據（第三項是「土地所有權人為改良土地已支付之全部費用」）。

財政單位是我國目前之稅捐稽徵主管機關，土地增值稅的課徵則以地方政府稅務局為稽徵單位，承負「核定申報移轉現值」業務，所核定之移轉現值，即為下次移轉之「土地前次移轉現值或原規定地價」，是土地所有權移轉或設定典權時，核課土地增值稅之重要基礎。

唯依現行制度，稅捐單位經管之「土地前次移轉現值或原規定地價」資料，除保存於該單位外，依據「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」，早期即亦登載於地政單位的地價冊內，90 年地政資訊化後，地價冊內資料轉載建檔於電腦土地登記資料庫內，並列印於土地登記謄本。由於「土地前次移轉現值或原規定地價」資料數量龐大，稅務單位與地政單位間資料常年往返移送，加上土地重測、分割、合併、移轉，再加上行政承辦人員的人事異動，行政作業興革變遷，等等種種原因，日積月累，遂致稅務，地政單位雙方的上揭資料諸多不符，亦因之造成理應以稅捐單位主管核定、登載、存管為主的「土地前次移轉現值或原規定地價」資料，民眾基於土地法第 43 條明定依法登記完畢有絕對效力，誤認該資料以地政機關的資料為準，進而產很多誤會，甚至於對土地交易造成影響，或發生交易糾紛。

為提昇政府機關之形象與公信，以及為民服務的品質及行政效率，減少及杜絕土地買賣糾紛，行政機關依據行政程序法第 11 條所定理應職有專司，對於前揭「土地前次移轉現值或原規定地價資料」及「地價資料」應由稅務及地政單位分別依權責分管公示。或是就稅捐稽徵機關經管之「土地前次移轉現值或原規定地價」與地政機關辦理登記登載之「土地前次移轉現值或原規定地價」作一次全面檢覈，並就檢覈結果辦理釐正，甚或是定期或不定期經常由稅捐單位提供電子檔予地政單位直接轉檔匯入資料庫，供民眾參考，祈期稅務與地政單位資料正確一致，實政府之幸亦民眾之福。

## 二、研究動機(背景)

案例簡介：南投市○地段 A 地號等土地，地政單位登記簿謄本登載之前次移轉現值或原規定地價，與捐單位經管之前次移轉現值或原規定地價不相符。仲介業者、當事人等，當初依據登記簿謄本所載之該前次移轉現值

或原規定地價，自行核算應繳土地增值稅 XX 元來磋商達成交易協定，及至向稅捐單位申報土地移轉現值，方知稅捐單位依其經營的同一地號等土地前次移轉現值或原規定地價所核算的土地增值稅為 YY 元，兩者相差了 ZZ 元，造成買賣雙方磋商交易始料未及的困擾，幾至釀成糾紛。經查其不相符之原因係為本案土地於 88 年間，曾經辦理合併、分割及共有物分割登記，地政單位業依該合併、分割改算結果登載前次移轉現值或原規定地價，而稅捐單位的資料卻未有該土地合併、分割後之前次移轉現值或原規定地價記載。最後，雖經當事人理解，依據正確的原地價申報土地增值稅，唯在調解的過程，曾多次揚言欲進行訴訟，請求損害賠償，其造成當事人之傷害與負擔，以及行政機關的形象受損可想而知。

我國土地登記制度係採公示主義，人民得申請發給登記簿或地籍圖謄本、電子處理之地籍資料，瞭解土地基本資料及權利情形，又因土地法第 43 條明定依法登記完畢有絕對效力。造成民眾多以地政單位核發之土地登記簿謄本上登載之「土地前次移轉現值或原規定地價」為基礎，來試算土地增值稅，卻未曾留意登記謄本上地價謄本表尾加註的「前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據」字樣，遇到地政單位登記簿謄本登載之前次移轉現值或原規定地價，與捐單位經營之前次移轉現值或原規定地價不相符時，即產生核算結果失實及錯誤的評估，容易影響投資與交易協議，或是產生當事人之間的權益糾紛。

土地增值稅是「漲價歸公」手段也是房地出售時相關稅負最沉重的一項，常為不動產交易市場交易價格衡量之參據。

「土地前次移轉現值與原規定地價」與「土地公告現值」同為民眾及行政人員計算土地漲價總數額之依據，資料紊亂失實不僅影響政府機關之形象與公信，更是交易當事人、相關人之間的困擾與負擔，也影響民眾土地交易時損益的評估，常為交易糾紛之導火線。

### 三、研究目的

土地前次移轉現值或原規定地價資料，已誠如上述，為土地移轉或設定典權時，核計土地增值稅之重要依據。本研究的目的，旨在憑藉著探討地政與稅捐單位土地之前次移轉現值或原規定地價不符的情形及成因，進而尋求避免重蹈覆轍的措施或作業模式。防止民眾於交易不動產時，因登記謄本或地籍登載之土地前次移轉現值與原規定地價資料與稅捐單位經管者數據不一致，預估的土地增值稅有落差而發生紛擾，甚而形成民怨。並在此一議題上謹請有司更為重視，探討謀求改善之道，取得共識，以利爾後作業。如此，便能減少民眾及土地移轉當事人的困擾與社會成本之負擔，提昇政府機關整體形象、公信力與為民服務品質。

## 參、法令、相關研究與文獻拾穗

### 一、政策與法令依據(請參照附錄一:相關法令)

- (一)、行政程序法第 11 條:行政機關之管轄權,依其組織法規或其他行政法規規定之。•••••
- (二)、土地稅法第 1 條:土地增值稅之主管機關在中央為財政部;在直轄市為直轄市政府;在縣(市)為縣(市)政府。
- (三)、平均地權條例第 46、47 條規定土地移轉及設定典權時,應依法申報土地移轉現值。
- (四)、平均地權條例施行細則第 66 條規定:本條例第四十七條所定之申報土地移轉現值,由當事人向該管稅捐稽徵機關為之。
- (五)、土地漲價總數額計算公式

#### 土地增值稅

土地漲價總數額 × 稅率 - (累進差額)

#### 土地漲價總數額

申報土地移轉現值 - 原規定地價或前次移轉現值 × 台灣地區消費者物價指數 ÷ 100 - (改良土地費用 + 工程受益 + 土地重劃負擔總費用)

#### 自用住宅土地應納稅額

土地漲價總數額 × 10%

#### 一般土地應納稅額

第一級:土地漲價總數額超過以消費者物價指數調整後之原規定地價或前次移轉現值未達 100%者

$$\text{土地增值稅} = \text{土地漲價總數額} \times 20\%$$

第二級:土地漲價總數額超過以消費者物價指數調整後之原規定地價或前次移轉現值在 100% 以上未達 200%者

$$\text{土地增值稅} = \text{土地漲價總數額} \times 30\% - \text{累進差額} (\text{以消費者物價指數調整後之原規定地價或前次移轉現值} \times 0.1)$$

第三級:土地漲價總數額超過以消費者物價指數調整後之原規定地價或前次移轉現值在 200% 以上者

$$\text{土地增值稅} = \text{土地漲價總數額} \times 40\% - \text{累進差額} (\text{以消費者物價指數調整後之原規定地價或前次移轉現值} \times 0.3)$$

### (六)、土地稅法第 33 條增訂長期持有土地減徵土地增值稅之計算方式

土地增值稅減半徵收自 91 年 2 月 1 日生效,實施 3 年至 94 年 1 月 31 日屆滿後,經立法修正調降一般土地增值稅稅率為 20%、30%、40%,

且對於長期持有超過 20 年以上的土地給予減徵優惠，自用住宅用地稅率則仍維持為 10%，並自 94 年 2 月 1 日起生效實施。

### (一) 修正後一般土地稅率速算表

稅率級距	持有未達 20 年 稅率	持有 20-30 年稅 率	持有 30-40 年稅 率	持有 40 年以上 稅率
第一級 (1 倍以下)	$A \times 20\%$	$A \times 20\%$	$A \times 20\%$	$A \times 20\%$
第二級 (1 倍至 2 倍)	$A \times 30\% - B$ $\times 10\%$	$A \times 28\% - B$ $\times 8\%$	$A \times 27\% - B$ $\times 7\%$	$A \times 26\% - B$ $\times 6\%$
第三級 (2 倍以上)	$A \times 40\% - B$ $\times 30\%$	$A \times 36\% - B$ $\times 24\%$	$A \times 34\% - B$ $\times 21\%$	$A \times 32\% - B$ $\times 18\%$

(二) 說明：A = 土地漲價總數額

B = 原規定地價或前次移轉申報現值(按物價指數調整後之總額)

### (七)、土地增值稅應徵稅額之計算公式

稅級別	計 算 公 式
第一級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】 $\times$ 稅率(20%)
第二級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上未達百分之二百者】 $\times$ 【稅率(30%) - [(30%-20%) $\times$ 減徵率]】 - 累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 $\times$ A) 註：持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，A 為 0.10 持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，A 為 0.08 持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，A 為 0.07 持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，A 為 0.06
第三級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者】 $\times$ 【稅率(40%) - [(40%-20%) $\times$ 減徵率]】 - 累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 $\times$ B) 註：持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，B 為 0.30 持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，B 為 0.24 持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，B 為 0.21 持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，B 為 0.18

修正說明：配合 94 年 1 月 30 日修正施行之土地稅法第 33 條及本條例第 40 條長期持有減徵之規定，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之 20、百分之 30、百分之 40，修正土地增值稅應徵稅額之計算公式。

(八)、原規定地價或前次移轉現值登載方式彙整表

登記原因	原規定地價或前次移轉現值登載方式
1、買賣贈與	<p>一、有稅地：</p> <p>(一)、申報人於訂定契約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。</p> <p>(二)、申報人逾訂定契約之日起 30 日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。</p> <p>(三)、經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準。</p> <p>二、免稅地：</p> <p>(一)農地：</p> <p>1、依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項，經核准不課徵土地增值稅之土地，其土地卡或地價冊中原地價或前次移轉現值不予變更。</p> <p>2、依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項，經核准不課徵土地增值稅之土地，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價。</p> <p>3、依法應課徵土地增值稅時，以該土地核定之申報移轉現值為原地價。</p> <p>(二)、公設保留地：以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價。</p>
2、拍賣	以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準。
3、繼承、抵繳稅款	以繼承開始時該土地之公告現值為原規定地價。
4、夫妻贈與	以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為準，其年月以該原規定地價或前次移轉現值之年月為準。
5、信託	以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為準，其年月以該原規定地價或前次移轉現值之年月為準。
6、法人合併	<p>(一) 申報人於併購基準日起 30 日內申報者，以併購基準日當期之公告土地現值為準。</p> <p>(二) 申報人逾併購基準日起 30 日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。</p>
7、徵	以公告徵收日期及當期之公告土地現值為準。

收	
8、撤銷徵收	以徵收前該土地之規定地價或前次移轉現值為準。
9、發還	以原依法應領取之「補償地價及地價加成補償」及原核准徵收機關核准發還之日為準。
10、第一次登記	以第一次之申報地價為原規定地價，其年月以其通知申報之日期為準。
11、區段徵收	以實際領回抵價地之地價為原地價；其年月以抵價地分配成果公告確定日之年月為準。
12、重劃	以重劃後宗地原地價換算表內之重劃後原地價及年月為準。
13、重測	重測後土地之原地價單價，即以重測前之移轉現值總額（即重測前面積乘以重測前原地價單價）重新計算。
14、剩餘財產差額分配	<p>（一）請求權因應給付差額之配偶死亡而發生，由可請求之一方配偶，對應給付差額配偶之繼承人行使請求權時：申報移轉現值之審核，如期申報者，以可請求之一方配偶與應給付差額配偶之繼承人全體同意日當期公告土地現值為準；逾同意日 30 日後始申報移轉現值者，以申報日當期公告土地現值為準；依法院判決移轉登記者，以向法院起訴日當期之公告土地現值為準。</p> <p>（二）請求權因離婚而發生，可請求之配偶對應給付差額之配偶行使請求權時：其申報移轉現值之審核，如期申報者，以配偶雙方同意日當期公告土地現值為準；逾同意日 30 日後始申報移轉現值者，以申報日當期公告土地現值為準；依法院判決移轉登記者，以向法院起訴日當期之公告土地現值為準。</p> <p>（三）上揭申報人如期申報及逾期申報案件之移轉現值，經審核超公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準。</p>
15、有償撥用	以核准撥用日當期公告土地現值為準。
16、放領	原則上應以實際放領價格為準，但實際放領價格低於承領土地第一次規定地價者，其申報現值得以第一次規定地價為準。
17、權利變換	以權利價值評價基準日當期之公告土地現值為準。
18、回復	以回復所有權登記後第一次之申報地價為原規定地價，其年月以其通知申報之日期為準。（浮覆地）
19、分割、合併、	<p>（一）分割前後價值未超過 1M<sup>2</sup> 以地價改算表內改算後之原規定地價或前次移轉現值及年月登載並於 10 日內通知稅捐處及當事人。</p> <p>（二）分割前後價值超過 1M<sup>2</sup>，與買賣同。</p>

共有 物分 割	
---------------	--

資料來源：見吳漢耀，95年，原規定地價與前次移轉現值認定之探討，內政部地價人員教育訓練教材

前次移轉現值或原規定地價的登載，除依法免予申報土地移轉現值者，如土地分割、合併、共有物分割前後權利價值增減未超過1平方公尺，以及繼承等依法登記，登記時應同時核算取得土地之現值，並通知稅捐處與當事人外，均由當事人填寫土地現值申報書依法向稅捐單位申報，並經稅捐單位核定後送地政事務所於登記時登載。

## 二、實務作業：目前實務上原規定地價或前次移轉現值登載方式

### (一)、現有登記簿謄本記載情形

地政機關為配合內政部97年4月16日台內地字第0970059558號函規定，土地前次移轉現值或原規定地價，除依有關規定登載於土地登記資料外，為避免土地所有權人或抵押權人依地政機關登載之土地前次移轉現值或原規定地價，預估土地增值稅失實，而為買賣或貸款致受損失，自97年7月1日開始全面施行統一新增註記。於土地登記資料加註「前次移轉現值資料於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐機關核算者為依據」等字樣。

### (二)、稅捐處作業概況

經洽詢南投縣稅務局略知，稅捐業務雖已資訊化，但由於資料龐雜，以及辦理程序有時間差，稅捐與地政單位的資料同步異動難免無法完全確實，早期前次移轉現值或原規定地價皆以地政機關地價冊記載為依據，雖內部設有土地卡，惟其土地卡「前次移轉現或原規定地價」未如地政機關地價冊之法律效力，土地卡之性質僅為內部資料之記載，長久均依賴地政事務所之地價冊（現已由土地登記謄本內附帶記載）為主要依據，為避免

錯誤該單位於核定土地增值稅時仍會參酌土地卡之記載，如果兩者不一致，其為該單位應予更正者，則依規定簽請內部更正，如為地政事務所應更正者多以電話通知地政事務所，由地政事務所更正地價資料後，再據以核算土地增值稅，並核發土地增值稅單予當事人。

## 肆、研究方法(研究內容、範圍、對象、限制與過程)總覽

### 一、研究內容

地政與稅捐單位土地前次移轉現值或原規定地價資料發生不符之研究。

### 二、研究範圍

南投地政事務所轄區內南投市南投段及嘉和段、名間鄉同源段、中寮鄉永芳段等四個地段。

### 三、研究對象(標的)

上揭研究範圍內的各宗地土地前次移轉現值或原規定地價資料。

### 四、研究限制

「土地前次移轉現值與原規定地價」與「土地公告現值」為當今計算「土地漲價總數額」的二項主要基礎，而「土地漲價總數額」又為掌握漲價歸公之基礎，「土地前次移轉現值與原規定地價」失實，極容易嚴重影響民眾知之權益及政府資訊公開之正確力與公信力，更影響平均地權正常健全運作。

在此，上揭計算「土地漲價總數額」的其中一項「土地公告現值」，為公務部門、政治團體、業者與學術界長期爭議之焦點，唯其地價之高低係透過地價調查、評估、評議及公告等一定之法定程序加上需求與目的不同而產生，非為本研討之範圍與探討之主軌。

此外，政策與法令之妥適性因涉範圍及影響層面頗大，本研究亦不深入探討。

本研究僅針對實務面之問題成因與改善措施做探討研究。

### 五、研究實益

增強地政與稅捐行政機關間之溝通、協調，提昇為民服務績效。

## 六、研究過程

- 一、 收集有關資料：收集法令、文獻及地政與稅捐單位的現行實務作業情形。
- 二、 計畫主題醞釀及提案討論：與協助人員討論，確定研究主題(項目)，並與登記股(資訊管理)討論電子檔資料的運用及擷取方式。
- 三、 與稅務單位洽商研究計畫宗旨，內容與目標：徵詢稅捐單位研究計畫宗旨，內容與目標的妥適性、可行性，以及可能提供的協助。
- 四、 試辦標的採樣選定：經過討論篩選，確定研究樣本為本所(南投地政事務所)轄內三鄉市各取 1 至 2 個地段進行研究。
- 五、 簽擬研究計畫陳核。
- 六、 函送資料予稅捐單位並惠請稅捐單位就雙方資料進行電腦交叉比對。
- 七、 稅捐單位將電腦交叉比對結果移還地政單位進行人工檢核。
- 八、 檢核成果整理歸納探討分析。
- 九、 纂寫研究報告。
- 十、 結案與成果報送。

## 伍、研究結果歸納及成因探討

### 一、研究結果歸納

(一)、本次採樣計有南投市南投段及嘉和段、名間鄉同源段、中寮鄉永芳段等四個地段，明細如下：

南投段計有土地 4596 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 9138 筆。

嘉和段計有土地 389 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 603 筆。

同源段計有土地 714 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 1765 筆。

永芳段計有土地 83 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 99 筆。

合計土地 5782 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 11605 筆。

(二)、上揭(一)、樣本經過稅捐單位電腦交叉比對結果，前次移轉現值或原規定地價資料不相符情形如下：

南投段計有土地 1898 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 3635 筆。

嘉和段計有土地 40 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 78 筆。

同源段計有土地 480 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 580 筆。

永芳段計有土地 69 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 99 筆。

合計土地 2487 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 4392 筆。

(三)、上揭(二)、稅捐單位電腦交叉比對結果，由於資料不相符已歷時久遠、數量龐大、情形複雜，吾人先以電腦 microsoft excel 工作表的功能進行刪選，再以本所(南投地政事務)地價股的既有少數人力，在繁忙工作之餘，以人工檢核的方式清查不相符的情形及探索成因，經人工初步檢核，其中部分資料雖然統編有異，實際上是相符的，其餘前次移轉現值或原規定地價資料確實不相符筆數情形約略如下：

南投段計有土地 1680 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 3280 筆。

嘉和段計有土地 33 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 56 筆。

同源段計有土地 385 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 520 筆。

永芳段計有土地 30 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 55 筆。

以四個地段合計土地 2128 筆，前次移轉現值或原規定地價資料 3911 筆。

(四)、以上檢核結果經統計分析，前次移轉現值或原規定地價資料不相符情形比例如下：

1、宗地資料不符筆數分析：

前次移轉現值或原規定地價不相符宗地筆數 2128 筆，占本次研究採樣總筆數 5782 筆的 36.80 %。

2、前次移轉現值或原規定地價資料，資料不符筆數分析：

前次移轉現值或原規定地價不相符筆數 3911 筆，占本次研究採樣總筆數 11605 筆的 33.70 %。

## 二、資料不符的成因探討

本計畫地政單位與稅捐單位前次移轉現值或原規定地價不相符的情形已如上述，經過資料彙整，以及地政及稅捐單位有關承辦人員研討結果，雖然大部分不相符的原因錯綜複雜多不可考，唯歸納起來，可能的原因大致有下列數項：

(一)、早期相關法令規章不夠完善，或是聯繫通報作業疏失：早期相關法令規章不夠完善，或是聯繫通報作業疏失，以至於地政及稅捐兩個單位資料發生落差。

(二)、日常例行業務繁忙、人力不足：日常例行業務繁忙、人力不足，或是作業人員素質良莠不齊、受訓不足，或是臨時、短期人員的進用，以至於忙中有錯，或是相關規定認知上錯誤，或是不諳業務、誤登誤繕…等等人為之疏失。

(三)、作業制度或作業方式變革的副作用：作業制度或作業方式的變革，包括稅捐業務以及地政業務的電腦化，這個項目裡又包括資訊系統的開發，資料的建檔，以及資訊系統程式無數次修正改編，以至於操作系統的穩定性，操作人員熟練與否，均多少造成錯誤的發生。

(四)、分割、合併地價改算作業後，資料未同步釐正：土地移轉案件的有關當事人向稅捐單位申報移轉現值，稅捐單位核定後又辦理更正，漏未通知地政單位或地政單位漏未更正，或是地政單位辦理分割、合併地價改算作業後又辦理更正，漏未通知稅捐單位或稅捐單位漏未更正，。

(五)、稅捐與地政單位所使用之登記名義人統一編號或流水編號不一致衍生所致：稅捐與地政單位所使用之登記名義人統一編號或流水編號不一致，以至於雙方資料比對時發生不相符。

(六)、土地買賣贈與、繼承、徵收、放領、拋棄等等移轉同步釐正不夠確實完整：地政單位辦理土地買賣贈與、繼承、徵收、放領、拋棄等等移轉登記案件完竣後，報送稅捐單位的異動通知書漏載，或是稅捐單位未依異動通知書確實辦理異動，以至於雙方資料的土地登記名義人不相符，或土地登記名義人權利持分不相符，此一情形占整體不相符的比例相當多。

## 陸、結語與建議

### 一、結語

權責不分明容易造作民眾觀念混淆。

土地稅法第 2 條明定土地稅之主管機關：在中央為財政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

平均地權條例施行細則第 66 條規定：本條例第四十七條所定之申報土地移轉現值，由當事人向該管稅捐稽徵機關為之。

但土地稅法卻於第五章之稽徵程序第 49 條第 2 項另訂土地所有權移轉或設定典權時，「權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。主管地政機關於登記時，發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。」

又土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點規定第 6 點亦作類似規定：「土地增值稅繳款書或免稅證明書，應註明現值申報書收件日期文號，以供地政機關受理登記案件時核對。地政機關於登記時發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，應立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。」

前次移轉現值或原規定地價係指土地前次移轉時所申報之土地現值或未經移轉土地第一次規定之地價，作為計算土地漲價總數額以課征增值稅之用。

平均地權條例施行細則第 23 條明定：「已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。」

按公告土地現值為地政機關之主辦業務，如發現有錯誤理應通知主管稽

徵機關更正重核土地增值稅，應無疑義。唯土地稅法明定土地移轉時之申報土地移轉現值核定主管機關為稅捐稽徵機關，並由其核定。地政機關受理登記時，倘發現該土地前次移轉現值或原規定地價有不符，基於行政協助，得立即通知主管稽徵機關查明有無不符，請其確認或重核土地增值稅，應屬可行。唯似無權責核定對錯與否及移送主管稽徵機關更正之權責。

本次藉由採樣南投市南投段及嘉和段、名間鄉同源段、中寮鄉永芳段等四個地段進行研究的結果，地政與稅捐兩個單位前次移轉現值或原規定地價資料不相符情形不可謂不多，而此又僅僅只是冰山一角，所以該不相符資料的全面清查，以及爾後避免發生此一情形或改善此一情形的探討及作為，的確是一項刻不容緩的重要議題。

基於此，謹提出下列粗淺建議供參。

## 二、建議

(一)、就實屬稅捐單位經管之土地前次移轉現值或原規定地價資料與地政單位經管之地價資料在權責上作一更明確的劃分：在制度上作些調整，使稅捐與地政單的權責能夠更明確的劃分，更能職有專司，地政單位僅對地價負責，經管原規定地價、公告現值，遇有土地分割、合併等土地標示變更，即將改算後地價資料提供移送給稅捐單位。稅捐單位則經管移轉土地或設定典權時，核定之民眾申報土地移轉現值以及地政機關提供之原規定地價，並以此既有的原地價為基礎，遇有前揭土地分割、合併等土地標示變更時，參考地政單位地價改算通知書，且遵循土地分割、合併地價改算原則要領，以變更後新地號土地公告現值與原載舊地號土地公告現值的增減比例，求取分割、合併後新土地的原地價，此一作業可以設計程式，用電腦來完成。此外，目前基於便民考量，土地權利移轉免土地增值稅直接逕向地政單位辦理移轉登記案件，仍回歸應向稅捐單位辦理申報，並於稅捐單位完成資料建檔，以作為下次移轉土地或設定典權時計算土地漲價總數額的基礎(原地價)，如此核課土地增值稅所所根據的土地前次移轉現

值或原規定地價資料，方能切實的以稅捐位為準，不再需要登載於地政單位的土地登記資料內，以杜紛擾。

(二)、定期或不定期經常由稅捐單位提供電子檔予地政單位直接轉檔匯入資料庫，供民眾參考：如果前項建議的作法在採行或實務作業上尚需再進一步探討，那麼至少應該就現今作法，除依據內政部 97 年 4 月 16 日台內地字第 0970059558 號函，自 97 年 7 月 1 日開始全面施行統一新增註記。於土地登記資料加註「前次移轉現值資料於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐機關核算者為依據」等字樣外，並定期或不定期經常由稅捐單位提供電子檔予地政單位直接轉檔匯入資料庫，確保資料一致，才是根本之道。

## 柒、參考文獻

- 一、 土地法
- 二、 土地登記規則
- 三、 土地稅法
- 四、 土地稅法施行細則
- 五、 內政部地政司全球資訊網
- 六、 平均地權條例
- 七、 平均地權條例施行細則
- 八、 全國法規資料庫網站
- 九、 吳漢耀, 95 年, 原規定地價與前次移轉現值認定之探討, 內政部地價人員教育訓練教材
- 十、 財政部網站

## 捌、附錄

### 一、附錄一：相關法令

#### (一)、[行政程序法](#)

名稱 [行政程序法](#) 

修正日期 民國 94 年 12 月 28 日

行政機關之管轄權，依其組織法規或其他行政法規規定之。  
行政機關之組織法規變更管轄權之規定，而相關行政法規所  
定管轄機關尚  
未一併修正時，原管轄機關得會同組織法規變更後之管轄機  
關公告或逕由  
其共同上級機關公告變更管轄之事項。  
行政機關經裁併者，前項公告得僅由組織法規變更後之管轄  
機關為之。  
前二項公告事項，自公告之日起算至第三日起發生移轉管轄  
權之效力。但  
公告特定有生效日期者，依其規定。  
管轄權非依法規不得設定或變更。

#### [第 11 條](#)

#### (二)、[土地法](#)

名稱 [土地法](#) 

修正日期 民國 95 年 06 月 14 日

前條之原規定地價及前次移轉時之地價，稱為**原地價**。

[第 179 條](#) 前項原地價，遇一般物價有劇烈變動時，直轄市或縣（市）  
財政機關應依當地物價指數調整計算之，並應經地方民意機  
關之同意。

### (三)、[土地稅法](#)

名 稱 [土地稅法](#) 

修正日期 民國 99 年 11 月 24 日

本法之主管機關：在中央為財政部；在直轄市為直轄市政府；  
在縣（市）為縣（市）政府。

#### [第 2 條](#)

田賦實物經收機關為直轄市、縣（市）糧政主管機關。

名 稱 [土地稅法](#) 

修正日期 民國 99 年 11 月 24 日

土地所有權移轉或設定典權時，權利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。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。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。但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為二十日。

#### [第 49 條](#)

權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。主管地政機關於登記時，發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。

### (三)、[平均地權條例](#)、[平均地權條例施行細則](#)

名 稱 [平均地權條例](#) 

修正日期 民國 98 年 12 月 30 日

直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

#### [第 46 條](#)

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，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

第 47 條

名 稱 平均地權條例施行細則

修正日期 民國 95 年 10 月 25 日

已規定地價之土地分割時，其分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值之總和，應與該土地分割前之地價數額相等。

分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。

第 23 條

已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。

合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。

第 24 條

名 稱 平均地權條例施行細則

修正日期 民國 95 年 10 月 25 日

本條例第三十六條所稱土地漲價總數額，在原規定地價後未經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過原規定地價之數額為準。

第 51 條

本條例第三十六條所稱土地漲價總數額，在原規定地價後曾經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過前次移轉時申報之現值之數額為準。

第 52 條

名稱 [平均地權條例施行細則](#)

修正日期 民國 95 年 10 月 25 日

[第 66 條](#) 本條例第四十七條所定之申報土地移轉現值，由當事人向該管稅捐稽徵機關為之。

#### (四)、[土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點](#)

法規名稱：[土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點](#)（民國 96 年 03 月 15 日 修正）

六 土地增值稅繳款書或免稅證明書，應註明現值申報書收件日期文號，以供地政機關受理登記案件時核對。地政機關於登記時發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，應立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。

## 二、[附錄二：行政規章\(公函\)](#)(發文日期先後排列)[及研究計畫過程中資料](#)

研究計畫過程中簽呈、公函、電子信件影本，以及研究過程地政事務所選取之地段地號原前次資料清冊；稅務局電腦交叉比對結果清冊；地政事務所人工檢核清冊，部分節錄。