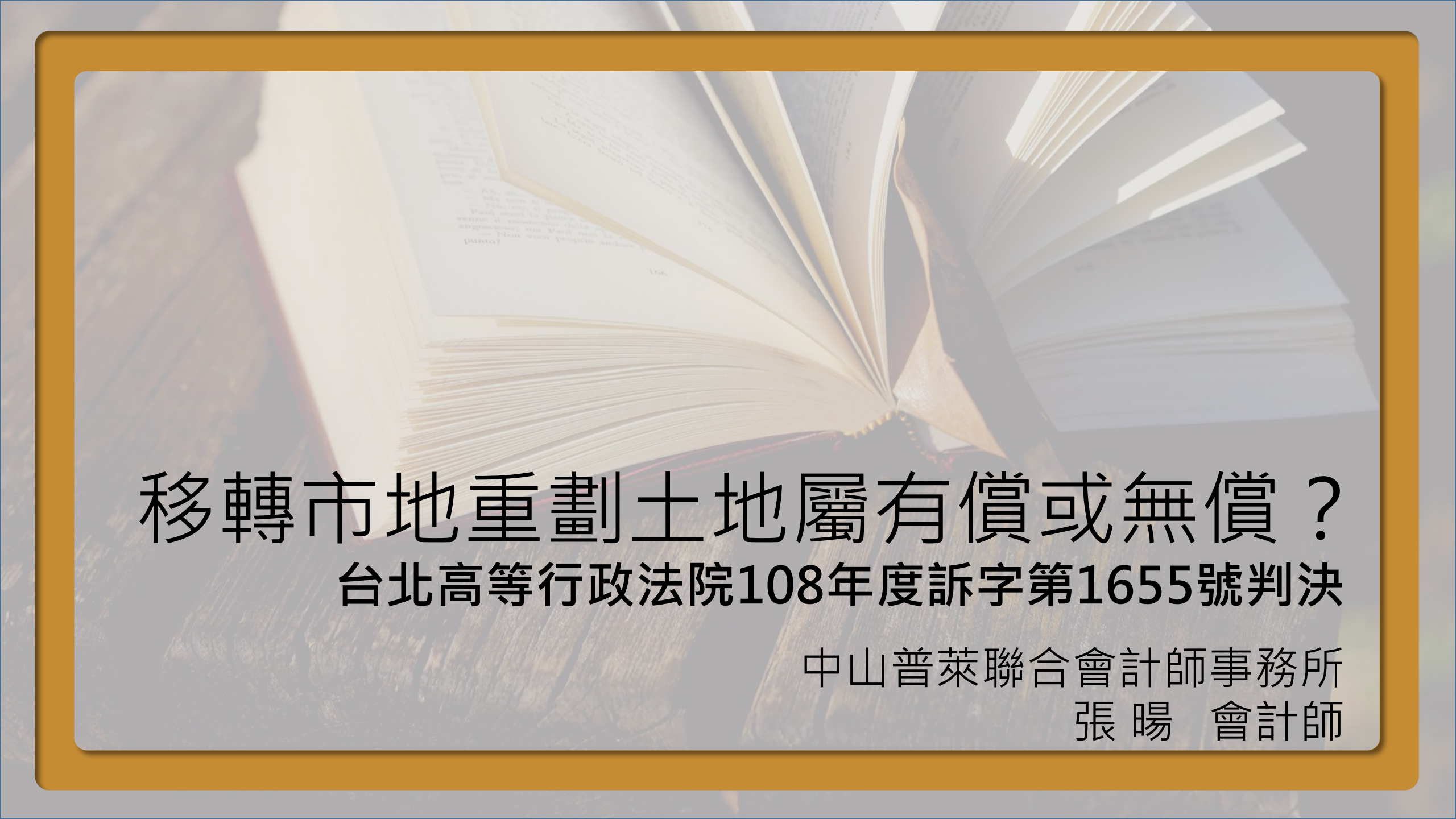




移轉市地重劃土地屬有償或無償？

台北高等行政法院108年度訴字第1655號判決

中山普萊聯合會計師事務所

張 暘 會計師



目

錄

01

市地重劃概念介紹

02

本案判決探討

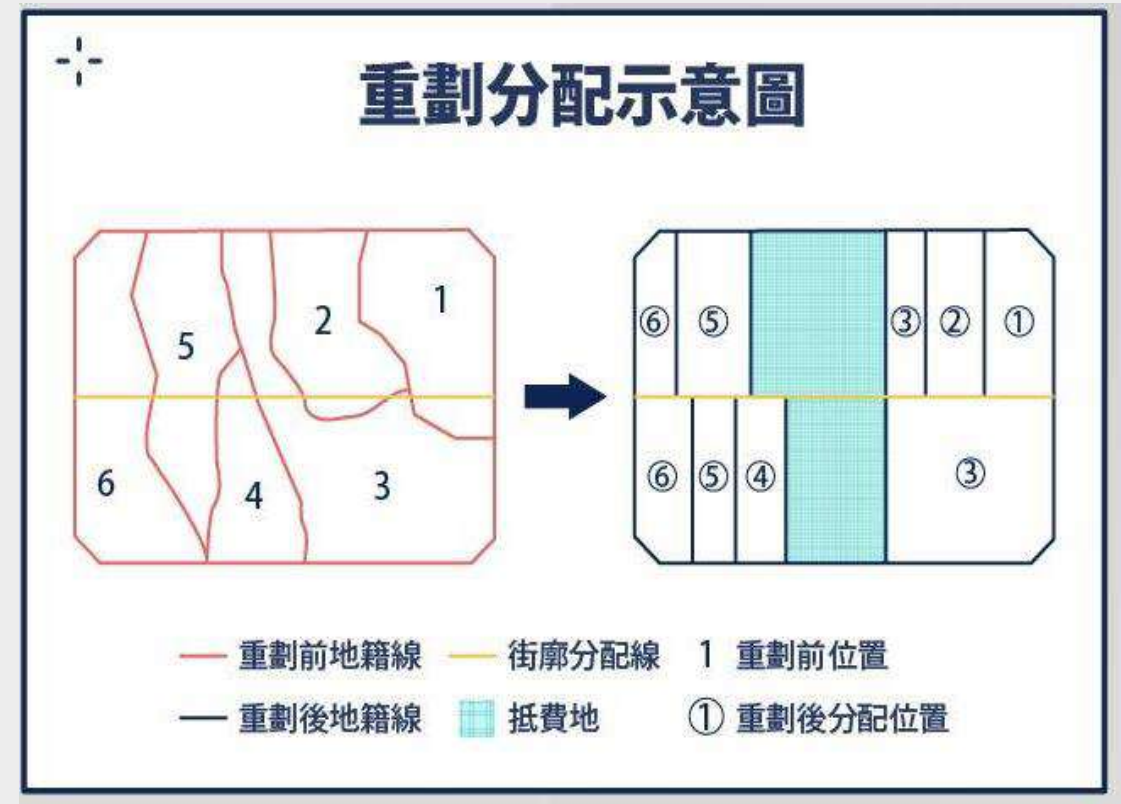
The background features a faded image of a Buddha statue, likely from the Gandhara period, shown in profile. The statue is overlaid with a large white 'X' that divides the image into four quadrants. Various geometric shapes, including triangles and diamonds in shades of pink, orange, and grey, are scattered across the background.

01

市地重劃概念介紹

市地重劃是什麼？

依照都市計畫規劃內容，將一定範圍內之土地，重新加以規劃整理，興辦各項公共設施，並於扣除參與重劃之土地所有權人共同負擔費用等所需土地（抵費地）後，按原有土地相關位次辦理交換分合為形狀整齊之土地，重新分配土地所有權人的一種都市整體開發方式。

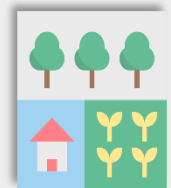


市地重劃實施與分配方式？

市地重劃實施方式



政府主動選定地區辦理



地主申請政府辦理



地主自行辦理(重劃會)

市地重劃分配方式

原位次分配土地



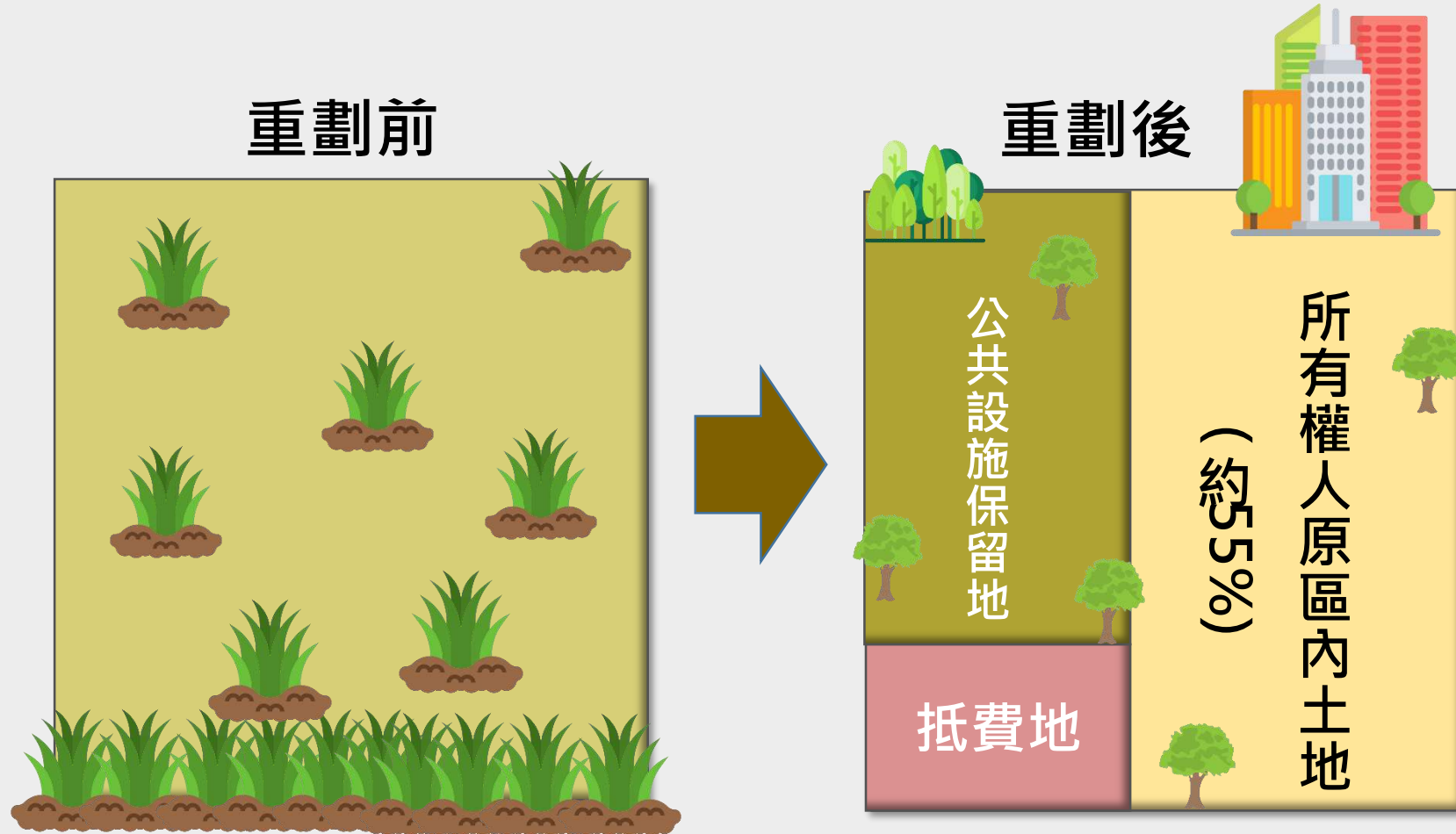
補差額後分配土地



現金補償沒有土地



重劃後如何分配重劃土地？



持有剩餘面積
<
最小分配面積

A.現金補償

B.拿錢買地

江翠北側重劃區

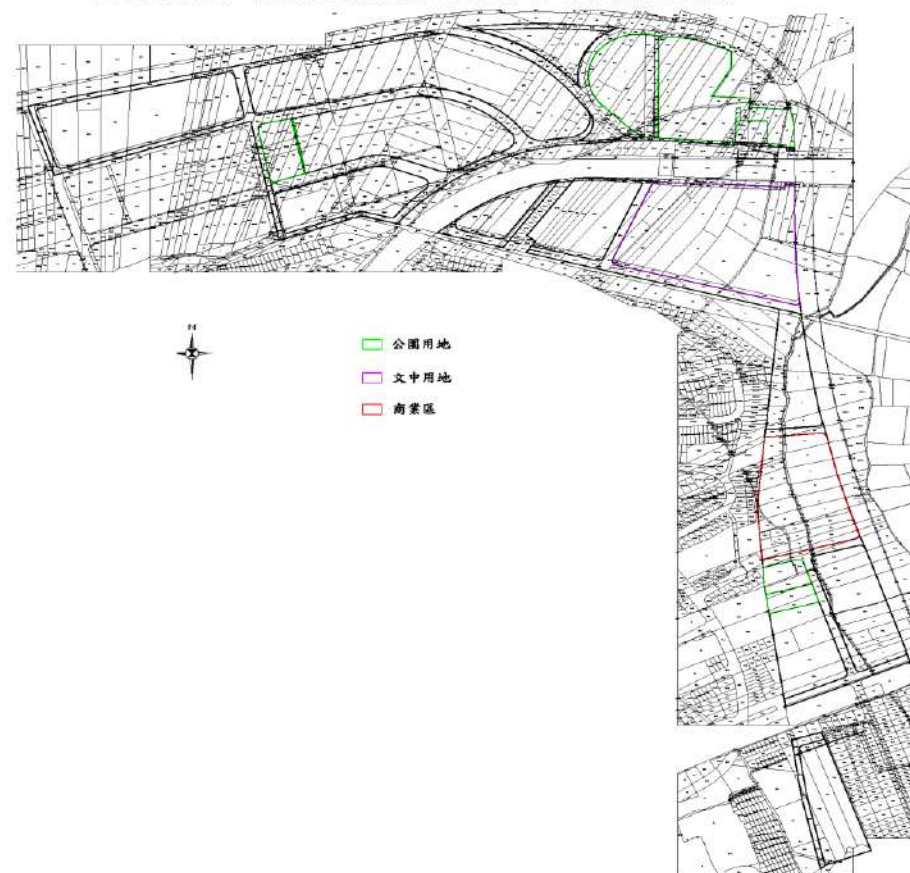


江翠北側重劃區

江翠北側FG自辦市地重劃土地使用分區圖



新北市板橋區江翠北側地區(發展單元FG)自辦市地重劃範圍地籍圖



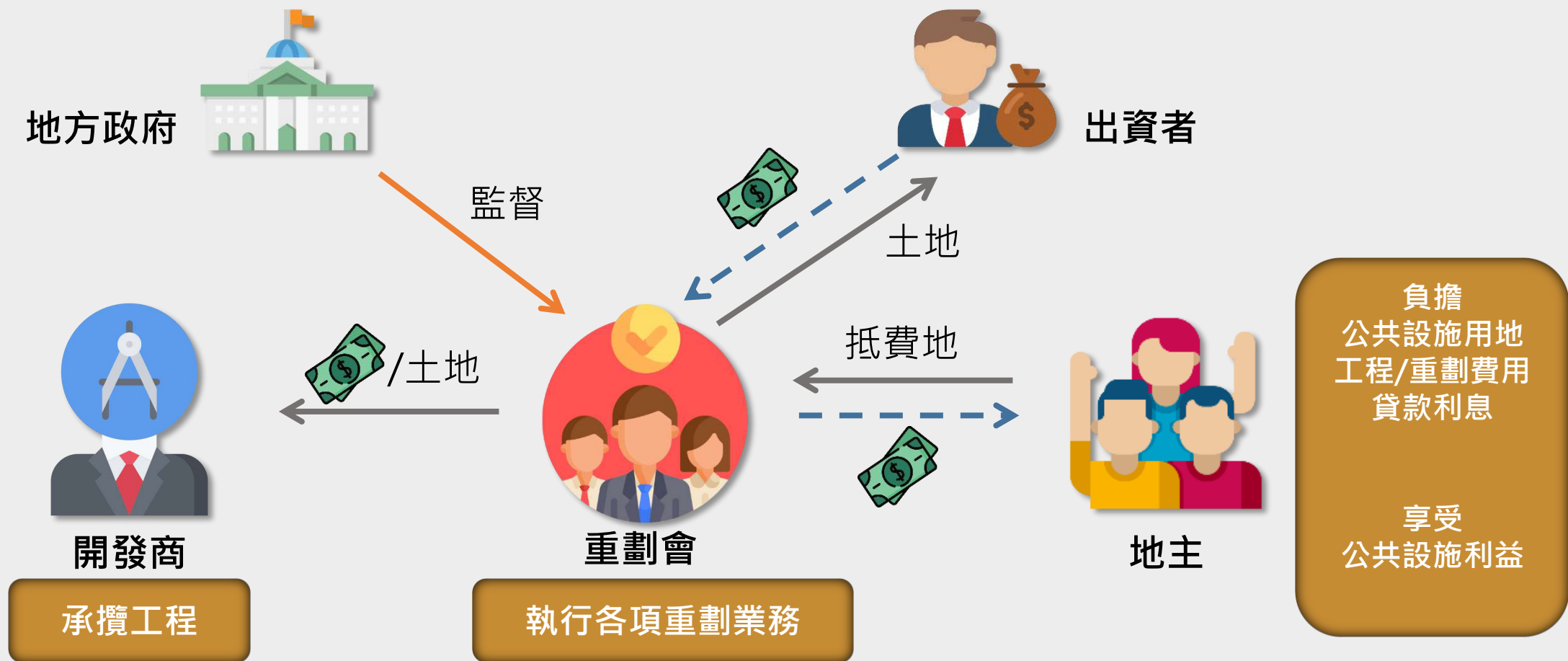
計算負擔總計表

新北市板橋江翠北側地區（發展單元 FG 區）自辦市地重劃區計算負擔總計表

重劃情形	一	重劃區實測總面積：21.797325 公頃	
		1. 私有土地面積：21.153394 公頃	
		2. 公有土地面積：0.653447 公頃	
		3. 未登記土地面積：0 公頃	
	二	4. 實測誤差面積：-0.009516 公頃	
		原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積：0.24383 公頃	
		1. 已登記土地面積：21.806841 公頃	
		2. 未登記土地面積：0 公頃	
	三	重劃區土地所有權人數：800 人	
		1. 公有：5 人	
		2. 私有：795 人	
	四	私有土地所有權人申請(同意)辦理重劃情形	人數：450 人 佔 56.60%
			面積：12.887178 公頃 佔 60.92%
各項負擔情形	五	評定之重劃前平均地價及總地價	總地價：8,763,297,124 元 每平方公尺地價：40,186 元
	六	公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔	總面積 8.622575 公頃
		1. 臨街地特別負擔 × (1-C)	總面積：0.643450 公頃
		2. 一般負擔	總面積：7.979125 公頃
	七	費用負擔總額：	1. 費用總額：1,224,737,516 元 2. 補助金額：0 元

重劃後情形計算負擔	八	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：9,602,501,192 元 每平方公尺地價 74,260 元	
	九	重劃後可分配土地面積 12.93092 公頃		
	十	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：1.847907		
	十一	公共設施用地一般負擔係數：0.200335		
		$\frac{79,791.25 \times 40,186}{74,260 \times (217,973.25 - 2,438.3)} = 0.200335$		
	十二	費用負擔係數：0.127544		
		$\frac{1,224,737,516}{74,260 \times (217,973.25 - 2,438.3 - 86,225.75)} = 0.127544$		
	十三	平均負擔比率：47.6574%		
	負擔	十三	1. 公共設施用地負擔：40.0055%	
			2. 費用負擔：7.6519%	
備註		1. 公共設施用地負擔比率		
		$\frac{86,225.75}{217,973.25 - 2,438.3} = 40.0055\%$		
		2. 費用負擔比率：		
		$\frac{1,224,737,516}{74,260 \times (217,973.25 - 2,438.3)} = 7.6519\%$		

民間自辦市地重劃相關角色關係圖



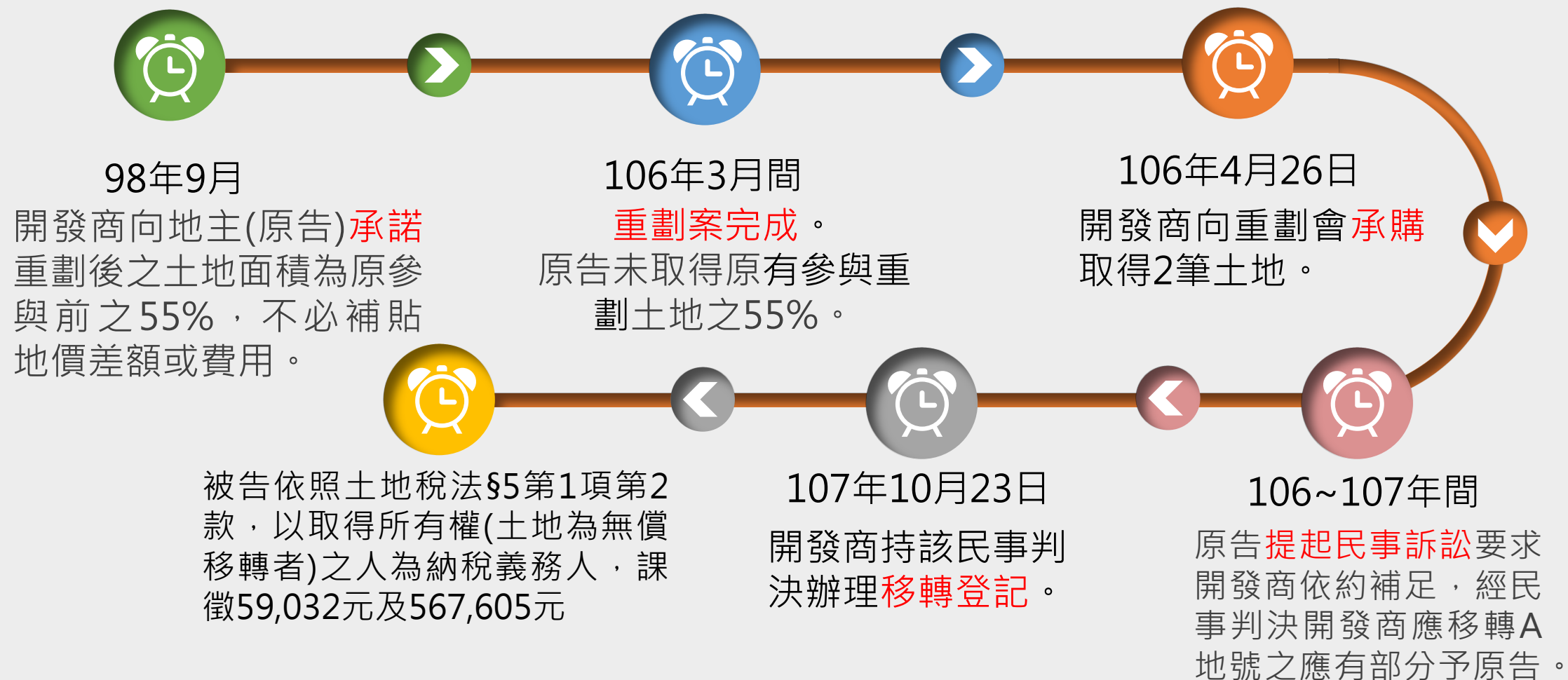
The background features a sepia-toned image of a Buddha statue's head and shoulders, facing left. This image is overlaid with a series of white diagonal lines forming a grid of diamond shapes. Some of these diamonds are filled with solid colors: a light pink one in the top-left, a dark orange one in the top-center, a grey one in the top-right, and a light pink one in the bottom-right. The entire slide is framed by a thick, dark orange border.

02

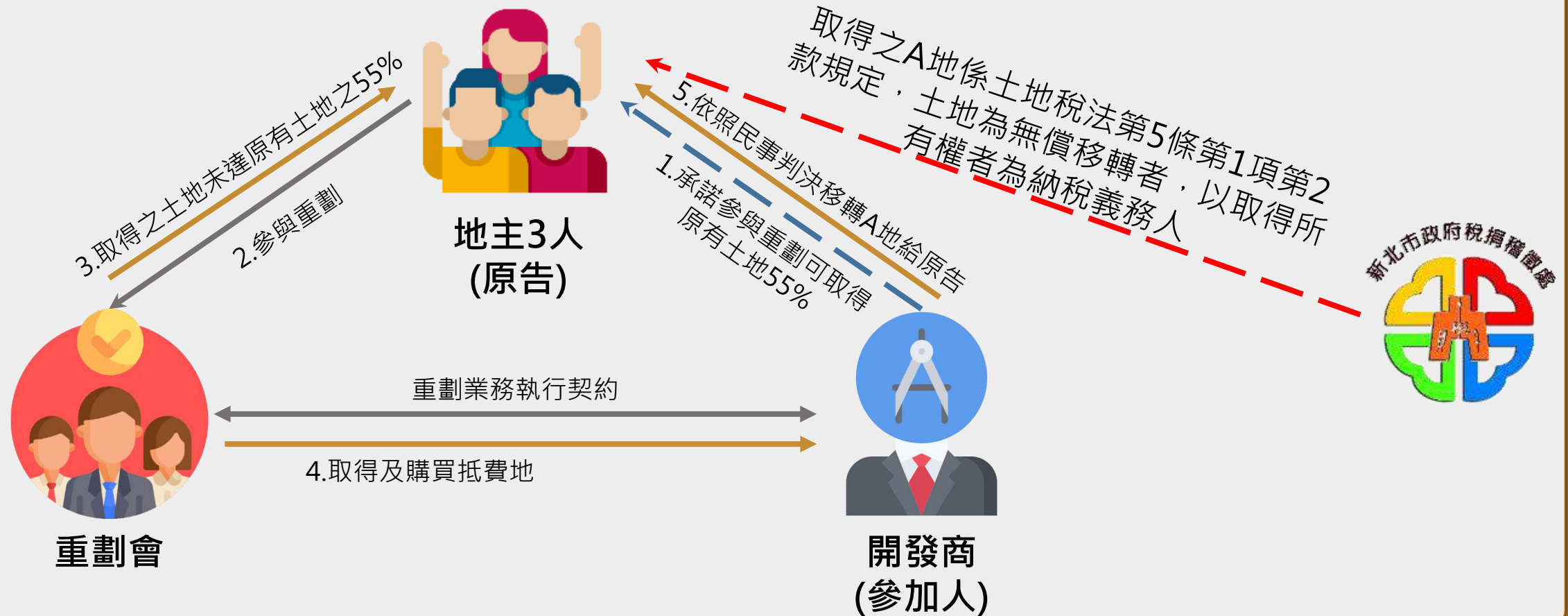
本案判決探討

北高行108年訴字第1655號判決

事實概要



事實概要角色關係圖



事實概要

- 開發商為取得該重劃之開發商資格，於98年9月間向原告承諾保證，如原告參與該重劃案，分配取回重劃後土地之面積，為原參與重劃土地之55.5%，且地主不必補貼地價差額或費用。
- 重劃案嗣於106年3月間完成，惟因原告分配取回合併後土地之面積不足原有參與重劃土地之55.5%。原告提起民事訴訟要求開發商依約補足，經臺灣新北地方法院107年度重訴字第172號民事判決，判決開發商應移轉土地之應有部分予原告。
- 開發商前於民國106年4月26日向自辦市地重劃會承購2筆土地。
- 開發商於107年10月23日持該民事判決辦理移轉登記。稅捐稽徵機關認為因上開判決移轉並無對價，以取得所有權之人即原告為納稅義務人，分別課徵土地增值稅為新臺幣5萬9,032元及56萬7,605元。

民事訴訟概要

地主(原告)主張

- 開發商為減輕稅務負擔，堅持欲以贈與原因辦理過戶登記，並要求原告3人簽立確認書，兩造間從未有任何贈與之合意。
- 被告依約補足土地短少面積予原告3人乃係依系爭承諾書之約定，與贈與毫無關係。
- 系爭承諾書係以原告3人負擔必須加入某一由被告主導之特定重劃會為相對應之義務，被告則須依約給付原告3人應受分配之土地。
 - 參加被告所主導之重劃會，並選舉被告舉荐之重劃委員，配合辦理重劃中之各項事務。

開發商(被告)主張

- 本即欲依系爭承諾書之約定，移轉土地所有權予原告3人，是本件原告無庸起訴。
- 依承諾書約定補足短少土地予原告，且不必補貼地價差額或費用，屬無償移轉。
- 曾通知原告3人辦理土地過戶，因原告3人不同意負擔稅金，延宕未辦。

法院：

被告既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎。（最高法院44年台上字第843號判例、45年台上字第31號判例可資參照）

兩造主張

1. 移轉系爭土地係以需提供土地參與重劃、參與會議及簽署相關文件為前提，「土地取得」與原告之「配合義務」顯具「對價關係」，非無償取得。

2. 民事判決並無任何無償取得或無對價移轉之認定。



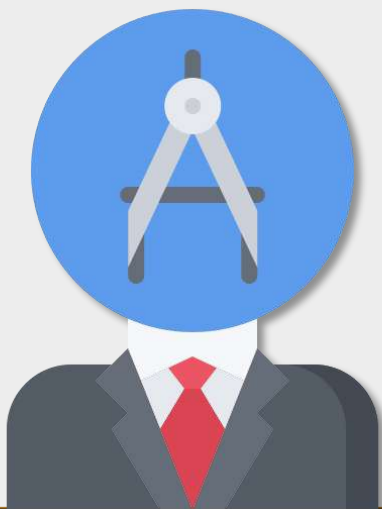
1. 依照承諾書，開發商係單方承補足差額土地，原告不必補貼差額及費用。

2. 承諾書未限制原告權利，原告保有與第三人簽署自辦市地重劃同意書之權；原告並無相對之義務，開發商之承諾書不具強制性及對價關係。

3. 原告交付土地自辦市地重劃同意書，配合辦理重劃中之各項事務為相對應之義務，屬附負擔贈與之一種態樣。

開發商主張

開發商



1. 原告是以土地所有權人身分加入自辦重劃，重劃會必須依照相關法令辦理土地分配，不得有差別對待。
2. 與開發商有重劃事務之契約關係者係重劃會，開發商如能順利重劃事務的遂行，能獲得抵費地作為協助重劃會辦理重劃業務之報酬。
3. 開發商與原告間沒有重劃事務之契約關係，開發商是為了重劃事務的順遂，才私下出具承諾書，非屬原告與重劃會間重劃事務之契約關係範圍，開發商同意給予原告系爭標的物之土地所有權之獎勵，性質應屬第三人之贈與。

主要爭點

移轉之土地移轉究屬「有償」或「無償」



法院見解

1.土地稅法§5第2項規定「所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式」，法意在強調「有償」之特徵，自不限於「買賣、交換、政府照價收買或徵收」四種態樣，如係「無名契約」而具備有償之特徵，自應認屬「有償移轉」。

2.民事法事件相對於稅捐法事件的先在性，不論稅捐法是否使用自己的特別概念，在其使用來自於民事法構成要件要素時，其解釋不可避免的還是要回溯到民事法。

3.細閱該民事判決，考察移轉緣由，其起訴意旨為開發商前向原告作出承諾；民事庭法官即因開發商之認諾而為其敗訴判決。依雙方訴訟中之主張，係履行承諾書之故。本件之移轉自非基於原告與重劃會間之權利義務。



法院見解(續)

4.再觀該承諾書內容，開發商係藉保障原告必能取回一定之土地面積，作為換取原告配合支持特定人選之方法。

5.另依原告與開發商間所立「委託重劃合約書」內容，原告應配合開發商所通知之日期出席會議，或授權開發商指定之人代為出席。

6-Q1.「開發商稱是為了重劃會事務的順遂才出具承諾書給原告，所謂『為了重劃會事務的順遂』是指何具體事項？是否為了取得實施者的地位？」

- 「是為了能讓系爭重劃會在籌配階段能夠順利取得依法所獲得的該區土地所有權人同意書的數量。」

6-Q2.「開發商是否為該重劃會的實施者？開發商與該重劃會是何關係？」

- 「開發商與重劃會才有契約關係，相關重劃業務的執行，包括工程的分配、施工進行、拆遷等，而有關補償部份是由重劃會發放的。」



法院見解(續)

7. 本件開發商與原告所締結者，乃無名契約，原告給付義務係：(1) 應提供土地參與重劃；(2) 應配合支持開發商指定之人選參與重劃事務。開發商義務則為：如原告將來分配之土地面積不足55.5%者，開發商應為補足。上開原告與開發商之無名契約，其各自之給付義務有對價關係，顯屬有償，而非無償，自非贈與。

8. 開發商於民事審理中曾主張，其係以無償方式移轉土地予原告，應由原告併入所得繳納所得稅等語，然此僅為開發商為避免稅賦之陳述意見，不能因此即謂開發商移轉系爭土地予原告為贈與。

9. 附負擔之贈與，係指贈與契約附有約款，使受贈人負擔應為一定給付之債務者而言，本質上贈與人之給與及受贈人之負擔間仍不具對價關係，與本案不同。



中山普萊聯合會計師事務所

地址：台中市西屯區臺灣大道二段220號21樓
電話：(04)2325-6800
傳真：(04)2325-6802

地址：彰化縣彰化市民族路15巷29號7樓
電話：(07)223-2787
傳真：(07)614-7627

地址：高雄市新興區中正三路55號26樓之1
電話：(07)223-2787
傳真：(07)223-2089



地址：新北市三重區重新路5段609巷2號5樓之2
電話：(02)2999-3689
傳真：(02)2999-3053

地址：台北市北投區北投路二段11號10樓之3
電話：(02)2892-1555
傳真：(02)2892-1559



**THANK
YOU**