

臺北市政府 87.09.30. 府訴字第八七〇六四〇六七〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因契稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十六年十二月四日向原處分機關內湖分處申報所有本市○○路○○巷○○號等二十二戶房屋之房屋現值及使用情形，經該分處查得訴願人於八十五年四月二十五日與○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）簽訂「提供土地合作興建房屋契約」，約定由訴願人提供所有本市○○段○○小段○○及○○地號等二筆土地，並由○○公司出資於地上興建房屋（廠房）。該分處遂依法核定訴願人二十二戶房屋契稅稅額計新臺幣（以下同）九七五、九八五元及監證費三九〇、三九四元（已繳納五戶之監證費六〇、〇二五元），訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十七年六月十六日北市稽法乙字第八七一七七八〇四〇〇號復查決定：「撤銷原核定監證費，其餘復查駁回。」上開決定書於八十七年七月二日送達，訴願人仍表不服，於八十七年七月二十八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按契稅條例第二條第一項規定：「不動產之買賣、：、交換...而取得所有權者，均應購用公定契紙，申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」第六條第一項規定：「交換契稅，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。」第十六條第一項規定：「納稅義務人應於不動產買賣...交換...契約成立之日起...三十日內，填具契稅申報書表，檢同產權契約書狀憑證，向當地主管稽徵機關申報契稅。」第二十八條規定：「不動產遇有買賣...交換...而取得權利時，以鄉、鎮（區）公所為監證，按價抽取百分之一監證費，列入預算，充該鄉、鎮（區）公所經費。取得權利人依公證法作成公證書者，不適用前項之規定。」

財政部六十四年九月二十二日臺財稅第三六九〇一號函釋：「當事人以土地與他人之房屋互易，....無論代價是否相當，其土地或房屋移轉，應依法報繳土地增值稅或契稅。」

八十三年年十月十三日臺財稅第八三一六一五一五一號函釋：「營業人假借個人名義建屋出售...本案房屋自始即以個人名義為起造人興建，名義並無變更，准予免徵監證費

。」

八十四年三月一日臺財稅第八四一六〇九六四六號函釋：「....說明：二、合建分屋案件，依照契約內容，如係由建築商請領建造執照，而於房屋完成後移轉於地主，以換取地主之土地，係屬建主以房屋與地主交換土地。....約定於房屋建築工程進行至某一程度時，將地主分得之樓層變更起造人名義與地主，建主應分得之土地持分，則俟全棟房屋結構體完成時，始移轉給建主，此種情形如查明實際上整棟房屋係由建主負責興建完成後再交付與地主，則地主交換取得之房屋仍有本部臺財稅第八〇一二六一五六六號函按實質課稅原則課徵規定之適用，並應依契稅條例第六條有關交換契稅之規定核課契稅。」

## 二、本件訴願理由略謂：

訴願人所有本市內湖區〇〇街〇〇巷〇〇號等二十二戶房屋（基地地號：內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號）係八十五年十月二十八日與〇〇〇公司負責人〇〇〇共同向市府工務局申請核發八五建字第 xxx 號建築執照之原始共同起造人，且至核發八六使字第 xxx 號使用執照期間從未變更名義，而原處分機關所屬內湖分處卻以〇〇公司為原所有人，向訴願人課徵契稅，依法顯有違誤。原處分機關所屬內湖分處依財政部八十四年三月一日臺財稅第八四一六〇九六四六號函釋規定向訴願人核課上開建物之交換契稅，實有誤解，按上開解釋意旨，係指工程進行至某一程度時將地主分得之樓層變更起造人名義予地主時，始課徵之，與本案起造人自始即為訴願人之情形有別，自不得援引適用。況在此之前，各稽徵機關並無課徵交換契稅之例。按契稅條例第六條第一項明定，交換契稅，交換雙方均應申報納稅，亦即課稅主體均為「房屋」，顯見本案並不適用之。對移轉同一建物向所有權人課徵契稅及土地增值稅有重複課稅之嫌，訴願人於移轉上開建物之土地時，原處分機關內湖分處又核定訴願人應繳納土地增值稅計九〇八、九八四元。換言之，對移轉同一建物，訴願人不但繳納土地增值稅，還被課以契稅，確有重複課稅之情事。

三、卷查本件訴願人於八十五年四月二十五日與〇〇〇公司簽訂合作興建房屋契約書，載明由訴願人提供所有本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號等二筆土地，〇〇公司提供資金負責興建大樓，並自開工日起八〇〇個日曆天完工領得使用執照並交屋，此有卷附訴願人與〇〇公司所簽訂之「合作興建房屋契約書」內容：「第一條：土地標示：甲方（即訴願人）提供所有土地座落臺北市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號等貳筆土地. ....全部做為本約合建基地之使用.....。第二條：費用負擔：建築工程所需工料費、管理費及請領建造執照、使用執照等全部由乙方（〇〇公司）負擔。.....第九條：建築完工期限：一、乙方應於取得建造執照後六個月內開工，並自開工之日起捌佰個日曆天內完工....二、乙方於取得使用執照及房地產權辦理完成及接通水電後一個月內需以

書面通知甲方辦理交屋手續.....。第十一條：土地合併、移轉.....於結構體完成時甲方應即將乙方應持分土地辦理所有權移轉登記給乙方.....第十九條：甲乙雙方互換之房地，雙方同意....土地移轉時，按當時稅法規定之計算價值，作為房地互換價格之計算標準.....」可稽。是本件為訴願人以土地與○○公司所興建房屋互換，自應申報繳納交換契稅。又因○○公司所互換之系爭土地為在開徵土地增值稅區域內之土地，依契稅條例第二條第一項後段免徵契稅，是訴願人以○○公司不需申報繳納契稅為由，主張不必報繳契稅，非有理由。

四、次查訴願人雖自始即登記為建造執照起造人之一，但由上開合建契約內容可知整棟房屋實際上係由建主（○○公司）負責興建完成後交換互易，依首揭財政部八十四年三月一日臺財稅第八四一六〇九六四六號函釋後段仍應核課契稅。又土地增值稅依土地稅法第二十八條規定，係於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收，是其係以土地漲價總額為課徵標的，而契稅之課徵，則是以除已課徵增值稅之土地外，其他不動產因買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有等原因而取得所有權者為課徵標的，二者課徵標的不同，訴願人認為重複課稅，應係誤解。另查本案房屋自始即以個人名義為起造人興建，名義並無變更，是原處分機關於復查決定時，依首揭財政部八十三年十月十三日臺財稅第八三一六一五一五一號函釋規定，撤銷原核定監證費。從而原處分機關核定課徵訴願人之交換契稅，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論之，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美  
委員 黃茂榮  
委員 鄭傑夫  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王清峰  
委員 陳明進  
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 九 月 三 十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）

