

訴願人 ○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、  
○○○、○○○、○○○

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因契稅事件，不服原處分機關八十八年一月三十日北市稽法乙字第八七一七八一二七〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

緣訴願人等與案外人○○○等二十七人於八十三年六月一日與○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）簽訂合建契約書，約定由訴願人及○○○等二十七人提供本市大安區○○段○○小段○○地號等土地，而由○○公司出資合作興建大樓。嗣訴願人等取得本市○○○路○○段○○號○○樓等建物，未依規定於使用執照核發後取得房屋所有權時申報繳納契稅，案經原處分機關大安分處於核課期間內查核合建分屋相關案件時查獲，乃予補徵系爭建物之交換契稅，金額計新臺幣（以下同）五〇九、八七一元，並收取監證費計二〇三、九五〇元（訴願人等業於八十七年九、十月間繳納）。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以八十八年一月三十日北市稽法乙字第八七一七八一二七〇〇號復查決定：「原核定關於監證費部分撤銷，其餘復查駁回。」上開復查決定書於八十八年二月二十六日送達，訴願人對契稅部分不服，於八十八年二月二十六日向本府提起訴願，三月九日補具訴願人代表委任書，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前段規定：「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。」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。」

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。」

八十年十一月十三日臺財稅第八〇一二六一五六六號函釋：「委建人以土地委託承包人

代建房屋，其取得房屋所有權，應予免徵契稅。但如經稽徵機關查明實際上係向建屋者購買房屋，按實質課稅原則，仍應課徵契稅。」

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。……合建分屋，雖約定於房屋建築工程進行至某程度時，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：訴願人等委由〇〇公司建造房屋，其房屋建築執照之原始起造人及房屋取得所有權人自始均為訴願人，並無產權移轉情事，依契稅條例第二條及財政部八十年十一月十三日臺財稅第八〇一二六一五六六號函釋，並非屬課稅範圍，依法應無須報繳契稅。且無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所謂由建築商請領建造執照，而於房屋完成後移轉於地主，以換取地主土地之交換行為，故應無該函釋之適用。請撤銷原處分。

三、卷查訴願人等與案外人〇〇〇等二十七人於八十三年六月一日與〇〇公司簽訂合建契約書，此有系爭合約書影本乙份附卷可稽；又系爭建物已於八十七年六月十日領得使用執照，此亦有本府工務局 XX 使字第 XXX 號使用執照影本乙份在卷可稽。本件訴願人主張係委由〇〇公司建造房屋，並非契稅條例之課稅範圍應免徵契稅，惟查依卷附之合建契約書影本載以：「同立合建契約書人即土地提供人：〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、……〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、……〇〇〇、……〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇……等二十七人（以下簡稱甲方），與投資興建人〇〇股份有限公司（以下簡稱乙方），茲因合作興建房屋事宜，……一、土地標示：臺北市〇〇段〇〇小段〇〇……地號土地所有權全部……」，該契約內容已指明系爭建物係由〇〇公司出資興建；又系爭建物興建工程係由〇〇公司與承包商〇〇有限公司簽訂承攬契約書，此有該契約書影本乙份在卷可佐，並非訴願人所簽訂，是本件訴願人與〇〇公司簽訂之契約，係屬合建分屋型態之契約，自無前揭財政部八十年十一月十三日臺財稅第八〇一二六一五六六號函釋所指：委建人以土地委託承包人代建房屋，其取得房屋所有權，應予免徵契稅之適用。查本件訴願人等既於使用執照核發後取得房屋所有權時未依規定申報繳納契稅，從而原處分機關依前揭規定及函釋，核定補徵系爭建物交換契稅之處分，並無不合，應予維持。

四、綜上所述，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 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源  
委員 曾忠己

中華民國八十八年五月十三日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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)