

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因課徵契稅事件，不服原處分機關八十九年三月二十一日北市稽法丙字第八九〇五五六四六〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人及○○○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，載明由訴願人及○○○等二十七人提供本市大安區○○段○○小段○○等地號土地合作興建大樓，嗣訴願人取得本市○○○路○○段○○之○○號及○○號○○樓之四房屋二戶。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發現訴願人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，乃補徵系爭房屋之交換契稅共計新臺幣（以下同）五〇、一二九元（訴願人於八十九年一月十八日繳納）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年三月二十一日北市稽法丙字第八九〇五五六四六〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於三月二十八日送達，訴願人仍表不服，於八十九年四月十二日向本府提起訴願，五月十日補充訴願理由，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。……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、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人等二十七人委託○○公司承包興建房屋，房屋建築執照之原始起造人、使用執照之起造人及房屋第一次登記所有權人，均為訴願人名義，並無變更原始起造人，更無交換房屋或產權移轉等情事，實與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應予免徵契稅之規定相符合，而與原處分機關所誤引用契稅條例及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之合建分屋案件之規定完全不相符，非為其課稅範圍，依法應無須報繳契稅。
- (二) ○○公司既係受託承包代為辦理土地合併、建造房屋者身分，由其出面另與○○有限公司簽訂承攬工程合約，並由其轉付款，係理所當然之事，何須合建地主再一一參與簽約？本件並非只由○○公司單獨請領建造執照而於房屋完成後移轉於地主者，更非如原處分機關所認定補徵契稅之購買、移轉、交換、變更原始起造人等任何一項屬合建分屋型態之情事。
- (三) 契稅條例第二條所指不動產之交換而取得所有權者，係指有物權變更之交換過程，始足稱之。本案訴願人取得所有權之過程，自始至終均為訴願人自己名義，並無物權變更，與上述規定之要件不符，本案縱有合建之名，實質上係屬委建性質，應無適用契稅條例第二條等規定甚明。請撤銷原處分。
- (四) 原處分機關誤引用契稅條例之「交換」情形，敬請原處分機關提示其所堅持解釋引用財政部函釋之「房屋互易移轉」、「向建屋者購買房屋」、「合建分屋案件於房屋完成後移轉於地主，將地主分得之樓層變更起造人名義與地主」等等之過程和事實之憑證。

三、卷查訴願人及○○○等二十七人於八十三年六月一日與○○公司簽訂合建契約書，載明由訴願人及○○○等二十七人提供本市大安區○○段○○小段○○等地號土地合作興建大樓，嗣訴願人取得本市○○○路○○段○○之○○號及○○號○○樓之四房屋二戶，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發現，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，乃補徵系爭房屋之交換契稅。訴願人主張係委由○○公司建造房屋，並非屬契稅條例所規定之課稅範圍，依法應免徵契稅乙節，經查依卷附合建契約書影本所載：「同立合建契約書人即土地提供人。……○○○……

..與投資興建人○○股份有限公司.....合作興建房屋.....」即指明係由○○公司出資興建系爭房屋；又依卷附承攬契約書影本所載，與承包商○○有限公司簽訂契約者亦係○○公司，並非訴願人，顯見訴願人與○○公司應屬合建分屋型態，自無前揭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，應予免徵契稅之適用。從而，原處分機關大安分處補徵系爭房屋之交換契稅及復查決定予以駁回，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 八 月 四 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行