

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

代理人 ○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵契稅事件，不服原處分機關九十一年八月二十一日北市稽法乙字第0八九一0一七八八00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

緣本市大安區○○段○○小段○○、○○地號市有土地，前經本府核准由訴願人投資興建○○零售市場，經訴願人與○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）簽訂合作建築契約書，嗣訴願人於系爭土地上房屋（門牌號碼為本市○○街○○至○○號及○○街○○巷○○至○○號等）建造完工後，以起造人名義向本府工務局申請核發使用執照，並於八十八年八月二十三日取得八十八使字 XXX 號使用執照，訴願人因未於本府工務局申請核發使用執照之日起六十日內申報契稅，案經原處分機關大安分處查獲，該分處乃依有關資料逕行核定契價計新臺幣（以下同）六八、二八三、五00元，除補徵契稅四、0九七、0一0元外，並按其所漏稅額處三倍罰鍰計一二、二九一、000元（計至百元止）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十一年八月二十一日北市稽法乙字第0八九一0一七八八00號復查決定：「原核定罰鍰處分及核定坐落本市○○街○○至○○號及○○街○○巷○○至○○號地上建物之第三層至第八層及地下第二層之契稅均撤銷；其餘復查駁回。」該復查決定書於九十一年九月二日送達。訴願人仍不服，於九十一年九月二十七日向本府聲明訴願，十月二十一日補具訴願理由書，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、承典、交換、贈與、分割或因占有，而取得所有權者，均應申報繳納契稅。」第四條規定：「買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」第十二條第二項規定：「建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申

報納稅。」第十六條第一項、第五項規定：「納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，……向當地主管稽徵機關申報契稅。……。」「建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管建築機關核發使用執照之日起滿三十日為申報起算日。」第二十六條規定：「納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管機關查得……除應補繳稅額外，並加處以應納稅額一倍以上三倍以下之罰鍰。」

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：「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。……」八十七年四月一日臺財稅第八七一九三六九五號函釋：「主旨……，應適用實質課稅原則課稅契稅之案件，如屬稽徵機關依建管機關單位通報資料逕行核課之案件，准免依契稅條例第二十六條規定處罰，……。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 本件訴願人取得臺北市大安區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號土地上地下一層、地上一、二層房屋之所有權，根據訴願人與〇〇公司所簽訂之合作建築契約書，固係基於合建契約而來，然建商〇〇公司事後因資金週轉不靈，無法完成房屋之興建，乃由訴願人出資興建者，有營造商〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）向訴願人請領工程款之請款單肆紙，金額計貳仟捌佰萬元可稽。故而，訴願人取得系爭房屋之所有權，並非基於買賣、承典、交換、贈與、分割、或因占有而取得所有權者，而是基於委建關係而取得者。
- (二) 依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，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。綜前所述，訴願人取得系爭房屋，係訴願人自己斥資委託營造商興建者，為委建關係，並非交換取得，更非買賣，是依前開財政部函釋意旨，應免徵契稅。三、卷查本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號市有土地，前經本府核准由訴願人投資興建〇〇零售市場，嗣訴願人與〇〇公司簽訂合作建築契約書，約定由〇〇公司提供資金興建地上八層、地下二層之建物，訴願人取得地上一、二層及地下一層建物所有權，其餘各層所有權歸〇〇公司所有；又系爭房屋建照起造人名義，因限於規定全部由訴願人出名，〇〇公司就其分得樓層部分信託予訴願人，至於實質產權仍屬〇〇公司所

有，有訴願人八十二年九月九日與○○公司簽立之合作建築契約書影本附卷可證，而○○公司於八十三年十二月十七日復與○○公司簽訂工程合約，有工程合約書影本附卷可稽。

四、至訴願人訴稱○○公司因資金週轉不靈無法完成房屋興建，乃由其出資委託○○公司興建，依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免徵契稅云云，並提出○○公司向訴願人請領工程款之請款單為證乙節，經查訴願人訴稱○○公司因故無法完成房屋興建乙事，依卷附資料縱屬事實，但訴願人僅檢具○○公司請款單，並未提供任何有關資金交付之資料供核，尚難為有利之事證；且由原處分機關大安分處前向桃園縣稅捐稽徵處函查，經該處以八十九年五月二十二日八九桃稅工字第八九〇一〇二一八號函檢附○○公司承造系爭工程之收款及發票等相關資料，經原處分機關查核上開相關資料，並以九十一年十一月四日北市稽法乙字第〇九一六六一四八八〇〇號訴願答辯書理由欄內敘明：「……五、……並依檢附資料查得系爭建造費由乙方（○○公司）開立支票交付丙方（○○公司），並由丙方（○○公司）開立統一發票予乙方，由此資料顯知乙方（○○公司）出資，丙方（○○公司）承建，並非訴願人（甲方）所稱由自己斥資委託營造廠興建，應無免徵契稅之適用……」據上，訴願人所稱係其出資委託營造廠建造，是訴願人所訴，顯非可採。

五、次查訴願人係於八十八年八月二十三日取得本府工務局核發之八十八使字 XX X 號使用執照，因未於主管建築機關核發使用執照之日起六十日內申報契稅，案經原處分機關大安分處查獲，除補徵契稅，並按其所漏稅額處三倍罰鍰。然依前述，有關本案建物實質產權之歸屬問題，案外關係人○○公司就其應分得樓層（地上第三至第八層，地下第二層）部分，已於合約表明係信託予訴願人，是該等樓層所有權自屬案外關係人○○公司所有，故此等樓層既非屬訴願人，逕向訴願人課徵契稅自有未合，原處分機關復查決定時，已依職權將原核定有關係爭建物地上第三層至第八層及地下第二層之契稅及罰鍰處分撤銷，其餘（即地上一、二層及地下一層）則維持原核定，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 陳 敏
委員 薛明玲

委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 一 月 二 十 九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）