

臺北市政府 95.05.17. 府訴字第 09577897600 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因契稅事件，不服原處分機關 95 年 2 月 22 日北市稽法甲字第 09462277200 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 94 年 6 月 17 日向原處分機關大同分處申報就本市大同區○○○路○○巷○○號○○樓之○○房屋及坐落之本市○○段○○小段 ○○及 ○○地號持分土地與○○股份有公司（以下簡稱○○公司）合建移轉系爭房地之契稅申報書，並申請按交換稅率課徵契稅。嗣經該分處查得訴願人非土地原所有權人，係以該建築基地優先申購權與○○公司合建以換取上開房屋及土地，非屬不動產間之交換，否准按交換稅率課徵契稅，乃改按買賣稅率核定契稅新臺幣（以下同） 104,886 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 2 月 22 日北市稽法甲字第 09462277200 號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於 95 年 2 月 24 日送達，訴願人仍不服，於 95 年 3 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按契稅條例第 2 條第 1 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 4 條規定：「買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」第 12 條第 2 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 16 條第 1 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 30 日內，填具契稅申報書表，……向當地主管稽徵機關申報契稅。……」

民法第 345 條第 1 項規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。」

財政部 90 年 2 月 13 日臺財稅字第 0900460168 號：「……說明：……二、依契稅條例

第 2 條規定，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，應申報繳納契稅。

所稱不動產，依民法第 66 條規定，係指土地及其定著物。復依本部 72 年 12 月 30 日臺財稅

第 39214 號函釋，得按交換稅率核課契稅者，僅以不動產之互易為限。本案主旨所述房屋，既經查明係土地租賃權與新建房屋所有權之互易行為，應非屬不動產之互易，自無按交換稅率核課契稅之適用。又依民法第 398 條規定：『當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。』○君等 4 人以土地租賃權為對價取得房屋，應按買賣稅率核課契稅。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人原所有坐落本市大同區○○○路○○巷○○號 2 層磚造房屋 1 棟，並向○○銀行承租基地本市○○段○○小段 ○○及 ○○地號土地 2 筆。至 91 年 1 月 30 日因○○公司申請本案基地及舊屋都市更新，邀訴願人提供舊屋權利變換分配新屋，遂由雙方簽訂合建契約書，言明土地由○○公司申購，訴願人放棄可分配之○○樓及其他房屋，僅分得○○樓 1 戶，即本市○○○路○○巷○○號○○樓之○○及地下 1 層 3 號停車位 1 個。
- (二) 本案因辦理都市更新，依都市更新條例第 46 條第 6 款規定免徵契稅，原處分機關對本合建案課以訴願人買賣稅率之契稅，違反都市更新條例之規定。

三、卷查訴願人於 94 年 6 月 17 日向原處分機關大同分處申報其與○○公司就本市大同區○○○路○○巷○○號○○樓之○○房屋及其坐落本市○○段○○小段 ○○及 ○○地號持分土地合建移轉之契稅申報書，按交換稅率課徵契稅。嗣經該分處查得訴願人非土地原所有權人，係以該建築基地優先申購權與○○公司合建以換取上開房屋及土地，非屬不動產間之交換，否准按交換稅率課徵契稅，改按買賣稅率核定契稅 104,886 元。此有○○銀行總行 91 年 11 月 21 日銀總二乙字第 09101252981 號函及 91 年 1 月 30 日合建契約書等

影本附卷可稽，是以原處分機關大同分處按買賣稅率核定訴願人契稅，自屬有據。

四、至訴願人主張因○○公司申請本案基地及舊屋都市更新，邀訴願人提供舊屋權利變換分配新屋，遂由雙方簽訂合建契約書等情。經查房屋合建係土地所有權人以其所有建成後分歸建商取得之部分基地之代價，換取建商建成後分歸土地所有人之房屋所有權，即兩相分別以土地或房屋與他方之房屋或土地互易，此即契稅條例第 2 條所稱之「交換」，有最高行政法院 91 年 12 月 19 日 91 年度判字第 2293 號判決可參。本件訴願人與○○公司簽

訂之合建契約書第 1 條規定：「契約標的物：甲方（即訴願人）願意提供其有權申購之座落於臺北市大同區○○段○○小段 ○○地號等 1 筆土地，……由乙方（即○○公司）辦理都市更新及出資興建地上 12 層以上，地下 4 層之鋼筋混凝土結構大樓。……」

」及第 2 條第 1 款規定：「合建之方式：一、甲方所提供之土地現為○○銀行所有，由乙方負責申購，購地價款由乙方支付，甲方無需負擔，但須提供名義供乙方申請購買，……」已明確表示本件訴願人並非合建契約之土地所有權人，且訴願人與○○公司合建契約書之標的，係以訴願人之土地優先認購權為標的，尚非訴願人所稱之舊房屋，核與契稅條例第 2 條所稱之「交換」不符。

另有關本件是否適用都市更新條例部分，經本市都市更新處以 95 年 2 月 10 日北市都新事字第 09530091900 號函復原處分機關略以：「……說明：……二、○○股份有限公司申請辦理臺北市大同區○○段○○小段 ○○等地號都市更新事業計畫，係依據『臺北市都市更新實施辦法』申請，並經本府 91 年 4 月 18 日府都四字第 09100243400 號函准予辦理在案，……三、依內政部 88 年 3 月 26 日臺內營字第 8872601 號函釋示，依『臺北市都市更新實施辦法』申辦之都市更新案件，不能適用『都市更新條例』之規定，故旨揭案無該條例規定稅捐減免之適用。」是本案並無都市更新條例之適用。從而，原處分機關大同分處按買賣稅率核定契稅，及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 5 月 17 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

副主任委員 王曼萍 代行

如對訴願不受理之決定不服者，得於收受本決定書之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號)