

臺北市政府 95.07.21. 府訴字第 09584533100 號訴願決定書

訴 願 人：○○有限公司

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵契稅事件，不服原處分機關 95 年 5 月 16 日北市稽法甲字第 09560576300 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

緣訴願人與案外人○○○於 91 年 7 月 17 日簽訂合建契約，由訴願人提供資金，○君提供其所有本市士林區○○段○○小段 ○○、 ○○、 ○○、 ○○及○○地號等 5 筆持分土地，合作興建房屋，並於 92 年 6 月 5 日協議，由○君分得總選房屋值為新臺幣（以下同）75,291,100 元及車位值 16,597,200 元，經○君選擇房屋 2 戶及 7 個車位後，尚有餘額房屋值 18,901,100 元及車位值 1,597,200 元，因餘額房屋值及車位值不足 1 戶及 1 個車位，雙方同意就○君前述房屋、車位值餘額合計 20,498,300 元，由訴願人開立商業本票予以價金補貼。因該補貼之房屋為○君分配取得後，再由訴願人支付現金買回，依契稅條例第 12 條規定應申報繳納契稅，經原處分機關士林分處於 95 年 1 月 23 日北市稽士林乙字第 09560030700 號函核定以未分配房屋價款之房屋現值 1,350,633 元作為契價，並按買賣稅率核算訴願人應納契稅 81,037 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 5 月 16 日北市稽法甲字第 09560

576300 號復查決定：「復查駁回。」該決定書於 95 年 5 月 19 日送達，訴願人仍不服，於 95 年

6 月 9 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。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」第

3 條第 1 款規定：「契稅稅率如下：一、買賣契稅為其契價百分之六。」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。」

財政部 89 年 10 月編訂之契稅稽徵作業手冊第 2 章第 1 節規定：「陸、作業說明：……

三、資料管制查核。……（二）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並取得使用執照之案件：.....2. 土地所有權人提供土地與興建人合建分屋者：.....（4）地主與建商以合建分屋之合建方式，依其實際價值比例分配，其分配發生不足整戶時，雙方必須有一方退讓，另一方以價金補貼退讓者，此種差額補貼房屋，依取得者為地主或建屋者，各有不同課徵契稅方式：.....；建商取得者，原分配房屋部分，無課徵契稅情形，而以價金補貼地主部分，應申報買賣契稅。」

二、本件訴願理由略以：

本合建案係由土地所有權人○○○提供土地，由訴願人提供資金建屋，○君及訴願人分得之房屋，已依法繳納契稅，為原處分機關所不爭。至於訴願人與○君所簽訂之協議書，亦載明甲方（即○○○）將土地過戶於訴願人後，由訴願人支付價金 20,498,300 元，故訴願人係取得○君之土地而非房屋，蓋房屋係由訴願人出資興建，○君自始至終皆未支付任何建屋款，自無房屋移轉予訴願人，依契稅條例第 2 條規定，取得土地所有權，應免徵契稅。

三、卷查訴願人與○○○於 91 年 7 月 17 日簽訂合建契約，由訴願人提供資金，○君提供其所有本市士林區○○段○○小段 ○○、○○、○○、○○及 ○○地號等 5 筆持分土地，合作興建房屋，並於 92 年 6 月 5 日協議，○君合建分得總選房屋值為 75,291,100 元及車位值 16,597,200 元，共應分得總值 91,888,300 元。經○君選擇房屋 2 戶及 7 個車位後，尚有餘額房屋值 18,901,100 元及車位值 1,597,200 元，因不足 1 戶及 1 個車位，雙方同意就○君該房屋、車位值餘額合計 20,498,300 元，於土地過戶完成之同時，由訴願人以價金補貼，此有 91 年 7 月 17 日合建契約書、92 年 6 月 5 日協議書及 92 年 9 月 19 日○

○段（○○花園）合建案地主選屋明細表附卷可稽。因該補貼之房屋及車位值為○君分配取得，再由訴願人支付現金買回，按前揭契稅條例規定應申報買賣契稅，又協議書內並未明定系爭房屋標的，是原處分機關士林分處按○君已取得之房屋評定現值占前揭協議書第 2 條所載○君所選房屋及車位值之比率（ $4,704,464 \text{ 元} \div 71,390,000 \text{ 元} = 0.06589$ ），換算尚未分配部分之房屋評定現值為 1,350,633 元（ $20,498,300 \text{ 元} \times 0.06589 = 1,350,633 \text{ 元}$ ）作為契價，並按買賣稅率 6%核課契稅計 81,037 元，自屬有據。

四、至訴願人主張支付價金 20,498,300 元，係取得○君之土地而非房屋，蓋房屋係由訴願人出資興建，○君自始至終皆未支付任何建屋款，自無房屋移轉予訴願人等節。經查訴願人與○君簽訂之合建契約書第 3 條約定：「房屋及土地分配：由甲方（○君）提供土地雙方合作興建地上之房屋.....除甲方持分得之房屋坪數及其他參與興建之地主所持分得之房屋外其餘均歸乙方（訴願人）所有，並得自行規劃及出售。本合建案甲方分得房屋及車位為：.....（4）樓層坪數單價及地下室車位換算價格如後協議書，作為分屋後面積剩餘或不足及車位抽選之找補依據。」及 92 年 6 月 5 日協議書第 3 條約定：「（

1) 因甲方部分分得房屋值不足壹戶，雙方同意就甲方全部房屋、單位值餘額合計新臺幣貳仟零肆拾玖萬捌仟參佰元正，於甲方土地過戶完成.....之同時，開立上述金額商業本票.....。」

準此，本件實係○君（地主）與訴願人（建商）以合建分屋之合建方式，依其土地及房屋實際價值比例分配，自無訴願人主張係給付土地價款買賣土地之情事。又其分配發生不足整戶時，雙方約定必須有一方退讓，另一方以價金補貼退讓者，此種差額補貼房屋，依首揭財政部 89 年 10 月編訂之契稅稽徵作業手冊第 2 章第 1 節陸規定之意旨，由訴願人取得者，原分配房屋部分，因無課徵契稅情形，而以價金補貼○君部分，自應申報買賣契稅。是訴願主張，不足採據。

從而，原處分機關士林分處按買賣稅率核算訴願人應納契稅 81,037 元，及原處分機關復查決定駁回復查申請，揆諸首揭規定，均無不合，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 陳 敏

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 7 月 21 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，得於本決定書送達之次日起 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）