

高雄高等行政法院判決

111年度簡上字第14號

上訴人 永晉興業股份有限公司

代表人 楊榮一

被上訴人 財政部南區國稅局

代表人 盧貞秀

上列當事人間營業稅事件，上訴人對於中華民國111年1月26日臺灣臺南地方法院110年度稅簡字第7號行政訴訟判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、緣被上訴人依據查得資料，以上訴人於民國107年度出售坐落於屏東縣屏東市歸義段536地號等6筆土地與其地上5筆已辦保存登記建物(土地及建物移轉登記日均為107年11月9日)及4筆未辦保存登記建物，銷售總金額計103,800,000元，其中建物部分未依規定開立統一發票及漏申報銷售額，乃核定銷售額新臺幣(下同)2,745,714元，補徵營業稅額137,286元。上訴人不服，申請復查結果，被上訴人依財政部96年9月13日台財稅字第09604539250號令，以已辦保存登記5筆建物之帳載未折減餘額2,092,014元，核認銷售額為2,092,014元；另未辦保存登記4筆建物參酌房屋未折減餘額估算之售價，核認為0元，重新計算系爭建物銷售額為2,092,014元，並追減銷售額653,700元。上訴人仍不服，提起訴願，遭決定駁回。上訴人復提起行政訴訟，經原審法院即臺灣臺南地方法院以110年度稅簡字第7號行政訴訟判決(下稱原判決)駁回，上訴人猶未甘服，遂提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張及訴之聲明、被上訴人於原審之答辯及聲明

01 、原判決認定之事實及理由，均引用原判決所載。

02 三、上訴意旨略以：

03 (一)雙方簽訂不動產買賣契約書所記載交易價格103,800,000
04 元，確實表明全部為土地面積之買賣價金，因系爭建物老舊
05 爛破崩塌不堪使用，依民間慣例，為無計價交易，屬無償給
06 予買受人，請依契約認定僅出售土地，並待辦理歇業結算，
07 再自行申報審查報稅。

08 (二)出售之土地上有廢棄建築物，已倒塌不堪使用，轉交買方拆
09 除清理，依民間風俗習慣確實無計價交易，雙方議價表明認
10 清楚。無金錢補償更無價款收入事實，上訴人無從開立統一
11 發票。原判決未能依據法理、民間風俗習慣慣例，未依據憲
12 法回歸稅法自治的法規，判決背離經驗法則與常理。

13 (三)房屋倒塌不堪使用並無租金收入，上訴人開立予全勵科技有
14 限公司之租金統一發票，上訴人並未取得租金金額，否則上
15 訴人何須向屏東地方法院民事訴訟獲取一份民事強制執行
16 令，債權金額460,000元。

17 四、本院的判斷：

18 (一)應適用的法令：

19 1、加值型及非加值型營業稅法(下稱營業稅法)

20 (1)第3條第3項第1款：「有左列情形之一者，視為銷售貨物：

21 一、營業人以其產製、進口、購買供銷售之貨物，轉供營業
22 人自用；或以其產製、進口、購買之貨物，無償移轉他人所
23 有者。」

24 (2)第32條第1項前段：「營業人銷售貨物或勞務，應依本法營
25 業人開立銷售憑證時限表規定之時限，開立統一發票交付買
26 受人。」

27 (3)第43條第1項第4款：「營業人有下列情形之一者，主管稽徵
28 機關得依照查得之資料，核定其銷售額及應納稅額並補徵
29 之：……四、短報、漏報銷售額。」

30 2、營業稅法施行細則

01 (1)第19條第1項第1款：「本法第3條第3項規定視為銷售貨物之
02 銷售額，其認定標準如左：一、第1款及第2款，以時價為
03 準。」

04 (2)第25條：「本法稱時價，係指當地同時期銷售該項貨物或勞
05 務之市場價格。」

06 3、財政部96年9月13日台財稅字第09604539250號令(同財政部9
07 6年5月30日台財稅字第09604520980號令，下稱財政部96年
08 令釋)：「一、……。二、依加值型及非加值型營業稅法施
09 行細則第25條規定，本法稱時價，係指當地同時期銷售該項
10 貨物或勞務之市場價格。前揭所稱房屋之時價，應參酌下列
11 資料認定之：(一)報章雜誌所載市場價格。(二)各縣市同業
12 間帳載房屋同一月份之加權平均售價。(三)不動產鑑價公司
13 鑑價資料。(註：係指不動產鑑價公司估價資料或不動產估
14 價師(聯合)事務所之估價資料；自94年10月6日起不動產鑑
15 價公司所出具之估價資料不再採用。)(四)銀行貸款評定之
16 房屋款價格。(五)臨近地區政府機關或大建築商建造房屋之
17 成本價格，加上同業之合理利潤估算之時價。(六)大型仲介
18 公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。(七)出售房屋帳載
19 未折減餘額估算之售價。(八)法院拍賣或國有財產局等出售
20 公有房屋之價格。(九)依前述各項資料查得房地總價及土地
21 時價所計算獲得之房屋售價。(十)時價資料同時有數種者，
22 得以其平均數為當月份時價。」

23 (二)經核原判決並無違誤。茲就上訴理由再予補充論述如下：

24 1、按「行政法院應依職權調查事實關係，不受當事人主張之拘
25 束。」「行政法院於撤銷訴訟，應依職權調查證據；於其他
26 訴訟，為維護公益者，亦同。」分別為行政訴訟法第125條
27 第1項及第133條所明定。是行政法院就事實調查程序固採職
28 權探知主義，不受當事人主張之拘束，惟行政法院行使此職
29 權係以為裁判基礎之事實不明為前提；苟行政法院依既有證
30 據資料足明待證事實時，則其未行使此職權，自難謂有何違
31 反上開規定可言。又證據資料如何判斷，為證據之評價問

題，在自由心證主義之下，其證明力如何，是否足以證明待證之事實，乃應由事實審法院斟酌辯論意旨及調查證據之結果，自由判斷；苟其判斷無違反證據、經驗及論理法則等違法情事，即非法所不許。換言之，證據之取捨與當事人所希冀者不同，致其事實之認定亦異於該當事人之主張者，不得謂為原判決有違背法令之情形。

2、經查，上訴人107年出售歸義段536地號等6筆土地及其地上系爭9筆建物總金額103,800,000元，其土地買賣契約書上並未分別載明土地及建物之銷售價格，但於契約書第7條上載有特別約定：本買賣包含地上建物共5筆(即已辦保存登記部分)、第18條其他約定事項(二)亦註明建物門牌民生東路11巷82-8號因租約已到期，上訴人須排除點交予買方；另依買受人黃啟誠109年3月13日補充說明書(原處分A卷第177頁)、同年5月11日之說明書(原處分A卷第166頁)及其所檢附之107年11月16日中信房屋房地點交書及建築改良物所有權買賣移轉契約書(原處分A卷第283-287頁)亦可知，實際過戶於買受人黃啟誠名下者為土地及9筆建物。又系爭土地上之建物於銷售前仍屬租賃中並收取租金，亦有上訴人開立予承租人全勵國際科技有限公司之統一發票在卷可參，足見系爭建物並非如上訴人所稱地上廢棄建築物倒塌不堪使用，無償轉交買方，並無金錢補償更無價款收入之情形。至於上訴人所提買受人黃啟誠於108年5-6月拆除房之相片，依前揭買受人說明書及其代理人108年11月26日談話紀錄(原處分A卷第194頁)可知，買受人本以取得土地為目的，故申請拆除建物，與買賣時建物是否無交易價值或不堪使用之情形無涉。

3、又上述財政部96年令釋乃財政部本於中央主管機關地位，針對營業稅法所稱「時價」之不確定法律概念，所為統一解釋法令及協助下級機關認定事實之解釋性行政規則。又此令釋所列舉之「時價」參酌資料及計算方式，具有相當之客觀性及代表性，應得採酌而為房屋時價之認定，原判決認被上訴人依查得合於上揭財政部96年令釋所舉之時價參酌資料及計

算方式，以系爭建物已辦保存登記部分依出售房屋帳載未折減餘額2,092,014元估算售價；未保存登記部分則核認為0元，核已斟酌具體個案情節，就96年令釋所述方法中選擇最適者，並為相當修正，俾使銷售額之估計儘可能趨近時價，且符合稽徵經濟(成本及效率)之要求。是上訴意旨主張原判決未能依據法理、民間風俗習慣慣例，未依據憲法回歸稅法自治的法規，判決背離經驗法則與常理等語，容有誤會，尚難採取。另營業稅法第32條第1項規定之營業人開立銷售憑證時限表，業已斟酌各個不同行業之交易特性，分別規定其不同之開立憑證時限，上訴人主張待辦理歇業結算再自行申報審查報稅，亦屬無據。

五、綜上所述，原判決維持訴願決定及原處分(含復查決定)，而駁回上訴人在第一審之訴，認事用法，核無違誤。上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，並撤銷訴願決定及原處分(含復查決定)，為無理由，應予駁回。

六、結論：上訴為無理由。

中 華 民 國 111 年 5 月 23 日

高雄高等行政法院第一庭

審判長法官 李 協 明

法官 林 彥 君

法官 邱 政 強

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 23 日

書記官 黃 玉 幸