高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭
112年度訴字第200號
民國112年11月15日辯論終結

原　　告　陳予媗
訴訟代理人　梁家瑜　律師
　　石金堯　律師
被　　告　財政部南區國稅局

代　表　人　李雅晶
訴訟代理人　賴佩甄
　　王文君

上列當事人間所得稅法事件，原告不服財政部中華民國112年4月13日台財法字第11113947600號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告之代表人於本件訴訟繫屬中變更為李雅晶，已由其具狀聲明承受訴訟（本院卷第119頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、爭訟概要：

原告(原名陳子涵)於民國108年1月24日(登記日)以買賣為原因取得○○市○區○○街00號0樓之1房屋及其坐落基地(下稱舊房地)，嗣於109年12月15日(登記日)以買賣為原因取得○○市○區○○街000巷00號房屋及其坐落基地(下稱新房地)後，而於110年10月1日出售舊房地並於111年2月9日辦妥所有權移轉登記，於111年3月1日申報房屋土地交易所得稅(下稱房地合一稅)，列報課稅所得額新臺幣(下同)2,871,47

9元，適用稅率35%，應納稅額1,005,017元，重購「自住房屋、土地」扣抵稅額1,005,017元，自繳稅額0元。被告依據申報及查得資料，以原告取得新房地時，舊房地尚無本人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記，不適用所得稅法第14條之8第2項規定，乃核定重購扣抵稅額0元，應補徵稅額1,005,017元。原告不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，亦遭駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.土地稅法第9條規定係因考量稅捐稽徵機關調查實際有無居住事實之困難及基於稅捐稽徵之便利性，立法上乃以有無「辦竣戶籍登記」作為認定之依據，固無可厚非。惟尚不能僅以「辦竣戶籍登記」作為判斷是否作為自用住宅使用之絕對及唯一憑據。況稅捐機關倘過於嚴格遵守一般規範之結果，可能無法考慮到個案之特殊性而產生不合理之嚴苛。是以，於稅法上認定是否為「自用住宅」應為實質認定，而不得拘泥於文義解釋，此有臺灣桃園地方法院109年度稅簡字第30號行政判決意旨可資參考。本件被告僅依據房地合一課徵所得稅申報作業要點（下稱房地合一申報作業要點）第20點規定之文義，即斷然為原告自住房地與否之認定，其所為事實及課稅認定顯然已違反租稅公平原則及實質課稅原則，於法未符。

2.重購自住房地退稅（扣抵稅額）之立法目的顯係為貫徹住者有其屋之政策，考量所有權人有遷移實際需要，不須在賣掉自住房地後再負擔稅賦，避免因課增稅賦降低影響其重購能力。是以，被告應遵循該重購自住房地扣抵稅額之立法目的而實質認定舊房地確實為原告之自住房地，縱使原告及配偶、未成年子女於斯時未設籍於該處，亦不得為反於事實之認定。關於「自住房屋」或「自用住宅」之認定，應「實質上」查明是否作為自住使用而未改作其他用途，而非為「形

式上」有無戶籍登記之認定，始符合租稅公平原則及實質課稅原則。

3.原告自從購入舊房地後，即遷入自住，確有供自住事實，依○○市○區○○里里長李泓堯、鄰居馬慧娜所出具之居住事實證明書、高雄市政府社會局出具之離職證明書、托育服務契約書、臺南市政府社會局約用人員僱用契約書、源盛國際管理顧問有限公司交工資料、台南市私立快樂讀經幼兒園收據、舊房地掛號信件登記簿、舊房地參與住戶所有通訊軟體共同群組及三商美邦人壽保險要保書等，足以證舊房地確實為原告之自住房地，被告經調查後，亦不否認此事實。是以，原告確已符合所得稅法第14條之8第2項規定重購自住房地稅額扣抵之要件。

4.依最高行政法院106年度判字第417號、108年度判字第149號判決之實務見解可知，相關法律規定以「辦竣戶籍登記」為減免租稅之要件，其實係用以描述「有自住事實」之立法技術，惟戶籍登記與自住事實發生並無必然之因果關係，致「辦竣戶籍登記」此法律文義所涵蓋範圍顯然過狹，以致不能貫徹該規範對自住換屋者不課徵特種貨物及勞務稅此等權利保障之意旨，實有超越該規定之文義，而將其適用範圍作目的性擴張解釋之必要，即應以「有無自住事實」認定是否為自住房地。況本件所得稅法第14條之8規定，未明定以辦竣戶籍登記為要件，依舉重明輕之法則，本件所得稅法有關重購自住房地扣抵稅額之規定，既未經立法者以明文規定自住房地應以辦竣戶籍登記為要件，即應以「有無自住事實」認定是否為自住房地，而不容財政部另以解釋函令增設法無明文之設籍要件。因此，房地合一申報作業要點第20點規定，將「辦竣戶籍登記」，增加為「重購自住房地」租稅優惠之限制條件，顯已超出所得稅法就自住房地之定義，法院應拒絕適用。

㈡聲明：訴願決定及原處分(含復查決定)均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.所得稅法第14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額退還或扣抵規定，其所稱「自住房屋、土地」，觀諸同法第4條之5第1項第1款規定已就個人交易之房地是否屬「自住房屋、土地」，明定須符合本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住該房屋等構成要件，而以法律解釋之體系解釋方法，自前開條文探求其規範脈絡及維持解釋之一致性，已難忽視辦竣戶籍登記之要求。財政部考量適用法規整體性，並於房地合一申報作業要點第20點第1項規定，所得稅法第14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住等，俾徵納雙方有明文可循。

2.重購退(抵)房地合一稅之立法政策，係針對納稅義務人交易所得，經評價具稅捐負擔能力後，立法者決定將原屬所得一部之應納稅捐歸還，雖明定以重購價額占出售價額之比率退(抵)應納稅款，納入「大換小」需求，惟「小換大」情形，仍不脫以國家力量補貼其重購價額之政策目標，所設辦竣戶籍登記為受惠要件之一，尚與量能課稅原則、實質課稅原則不相扞格。

3.原告於舊房地雖有自住事實，然因其於109年12月15日買賣取得新房地時，原告設籍於其與配偶另共同持有之○○市○○區房地，其配偶及未成年子女設籍於○○市○區房地，是於購買新房地時，舊房地尚無原告或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記，自難認定舊房地於原告買賣取得新房地時係屬原已持有之自住房地，並無所得稅法第14條之8第2項重購自住房地稅額扣抵規定之適用。

4.所得稅法第14條之8規定，係參照同法第17條之2有關自用住宅重購退稅規定。而所得稅法17條之2規定(須重購房屋價額超過原售房屋價額)，係考量因出售自用住宅取有財產交易所得部分應納所得稅，與出售自用住宅用地之土地增值稅，二者性質相同，與土地稅法第35條規定允宜一致處理，並為

鼓勵納稅義務人「售小屋購大屋」，以促進建築業之發展。而土地稅法第35條規定考量納稅義務人遷徙需求，減輕其新購土地負擔，結合同法第9條規定以設立戶籍為重購退稅要件之一，所得稅法第17條之2、第14條之8規定承接其立法意旨，自有一致認定之必要，此有財政部108年11月18日台財稅字第00000000000號函令（下稱108年1月18日令）可參照。

5、土地稅第9條規定「自用住宅用地」之定義，與同法第35條重購自用住宅用地退稅規定相結合，必以辦竣戶籍登記之積極要件該當，始可就土地增值稅主張重購退稅，此經臺北高等行政法院111年度簡上字第182號判決、110年度簡上字第111號判決所肯認。至原告所舉臺灣桃園地方法院109年度稅簡字第30號判決之案例事實，係納稅義務人享有重購退稅(土地增值)後，為避免其父之親友債權人藉故騷擾、催討債務，而將重購地所設戶籍短暫遷出月餘，稽徵機關認重購之土地已「改作其他用途」不符土地稅法第9條及第35條規定，而追繳退還之土地增值稅，核與本件案情有別，難以比附援引。況案經稽徵機關提起上訴，由臺北高等行政法院110年度簡上字第111號判決廢棄原判決，並駁回納稅義務人第一審之訴在案。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

1、所得稅法第14條之8第2項規定重購「自住房屋、土地」扣抵稅額之稅捐優惠，除「自住事實」之要件外，是否仍須符合「辦竣戶籍登記」之要件？原告是否符合上述要件？

2、被告核定原告應補徵稅額1,005,017元，是否適法？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

爭訟概要欄所述之事實，為兩造所不爭執，並有個人房屋土交易稅申報書及核定通知書(第44-47頁)、新房地異動索引及土地建物查詢資料(第51-60頁)、舊房地異動索引查詢資

料及土地建物登記謄本(第73-81頁)、舊房地預定買賣(買入)契約書及不動產買賣(賣出)契約書(第98-120、126-137頁)、復查決定書(第204-209頁)、訴願決定書(第305-317頁)等附原處分卷為證，可信為真實。

㈡應適用之法令

1.所得稅法

⑴第4條之4第1項：「個人……交易中華民國105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依第14條之4至第14條之8……規定課徵所得稅。」

⑵第4條之5第1項第1款：「前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第1款規定者，其免稅所得額，以按第14條之4第3項規定計算之餘額不超過400萬元為限：一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：㈠個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。㈡交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用。㈢個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。」

⑶第14條之4第1項、第3項第1款第2目：「(第1項)第4條之4規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額……(第3項)個人依前2項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：一、中華民國境內居住之個人：……（二）持有房屋、土地之期間超過2年，未逾5年者，稅率為35%。」

⑷第14條之8第1項、第2項：「(第1項)個人出售自住房屋、土地依第14條之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次

日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。(第2項)個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第14條之5規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。」

2.房地合一申報作業要點第20點：「本法第14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。」

㈢所得稅法第14條之8第2項規定重購「自住房屋、土地」之稅捐優惠，除「自住事實」外，仍須符合「辦竣戶籍登記」之要件：

1.憲法第19條規定人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、租稅客體對租稅主體之歸屬、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律明文規定（司法院釋字第700號、第798號意旨參照）。是以，立法者為達一定政策目的而給予人民減免稅捐之優惠，須以法律訂明其法定要件，作為稅捐稽徵機關核定減免稅捐之依據。而就此稅捐優惠要件之法規解釋，不能增加法規所無之條件限制（即無故減縮法規給予之租稅優惠），亦不能免除法規所設之條件限制（即無故增加法規未給予之租稅優惠）。否則，均屬違反立法者本意之解釋結果，有違租稅法律原則。

2.現行法制就房屋、土地之交易所得課徵房地合一稅，係以所得稅法為其課徵之法律依據，就租稅發生及減免優惠之構成要件為規定。其中所得稅法第4條之5第1項第1款、第14條之8，均係就「自住房屋、土地」之交易課徵房地合一稅之稅捐優惠規定。前者係針對「自住房屋、土地」之長期持有者

（連續滿6年）者，給予享有定額（400萬元）免納房地合一稅之優惠，條文中並明定須具備「辦竣戶籍登記、持有並居住……」（第1目規定）等法定要件。後者則係針對「自住房屋、土地」之重購換屋者，就房地合一稅給予退稅（扣抵稅額）之優惠，雖條文中並無「辦竣戶籍登記、持有並居住……」之相關文字，然衡酌上開2條文係配合房地合一稅新制於104年6月24日修法新增，由同一屆立法委員於同一立法議程中通過，就「自住房屋、土地」之房地合一稅，給予2種可同時享有之稅捐優惠，則在該2條文中使用「自住房屋、土地」之相同用語，基於同一法規中相同用語應具有相同涵義之體系合理性，足認立法者有賦與相同涵義之意思。是以，所得稅法第14條之8所稱「自住房屋、土地」，依上述立法歷史、體系上之觀察，可認為立法者係採一致之認定標準，有援引所得稅法第4條之5第1項第1款須具備「辦竣戶籍登記、持有並居住……」等法定要件之立法意思，純係基於法律文字簡捷之要求，在立法技術上省略重複文字規定而已。

3.所得稅法第4條之5第1項第1款就「自住房屋、土地」給予稅捐稅捐優惠之立法理由，載明「為保障自住需求，落實居住正義，第1款規定家庭自住房地交易得定額免納所得稅，但須符合辦竣戶籍登記、持有並居住……以避免投機行為。」等語，可知立法者雖給予減免稅捐之優惠，但考量有避免投機行為之必要，故同時設定須符合「辦竣戶籍登記」「持有並居住」……等法定要件。再者，無法排除立法者有稽徵經濟之考量，因稅捐事件具有大量行政之性質，倘全數進入實質認定「自住事實」之稽徵調查程序，恐耗費相當人力成本與負擔，故除「自住事實」之法定要件外，另增設「辦竣戶籍登記」之法定要件，作為給予稅捐優惠之限制條件，以利稽徵機關依戶籍登記之簡便審查程序，汰除部分不符合資格之案件，僅就符合「辦竣戶籍登記」要件者，始進入「自住事實」之實質調查程序，藉以節省稽徵成本。準此，立法者

於所得稅法第4條之5第1項第1款、第14條之8定明須符合「辦竣戶籍登記」之法定要件，寓有上述立法政策之目的考量，核與「持有並居住」……等法定要件，應屬各別獨立之限制條件，納稅義務人須符合上述規定之各法定要件，始得享有立法者給予之稅捐優惠。又按法律文字之解釋，就法律條文每一用語，都應儘量賦與法律上意義，使其具有規範效力，避免將法條文字解釋為無意義之贅文。倘依原告之主張，將上述條文所稱「辦竣戶籍登記」，單純認係「有自住事實」之描述用語，或採文義上限縮解釋、目的性擴張解釋至「有自住事實足以申請辦理戶籍登記者即可」，而單以「有無自住事實」為斷，等同於將「辦竣戶籍登記」之文字剔除，不賦與任何規範意義，無異將之視為贅文，即有違反上述解釋原則。原告主張之此種解釋結果，無故免除法規所設定之條件限制，違背立法者本意，有違租稅法律原則，尚無可採。

4.依所得稅法第14條之8之立法理由，載明係參照同法第17條之2「自用住宅」（房屋）重購退稅（所得稅）規定而來。而依所得稅法施行細則第25條之2第1項第3款規定，納稅義務人依所得稅法第17條之2規定申請重購自用住宅之退稅或扣抵稅額者，應檢附「重購及出售年度之戶口名簿影本」，核係對納稅義務人課予協力義務，用以查核是否符合「辦竣戶籍登記」之法定要件。準此，所得稅法第17條之2規定，雖條文並無「辦竣戶籍登記」之文字，惟解釋上仍須符合「辦竣戶籍登記」之要件。此參諸財政部76年4月24日台財稅第7621425號函釋，謂「所得稅法第17條之2所稱自用住宅之房屋，係指房屋所有權人或其配偶、『受扶養直系親屬』於該址辦竣戶籍登記，且出售前1年內無出租或供營業使用之房屋。」等語，亦有相同意旨之解釋。嗣財政部以108年11月18日令廢止76年4月24日函釋，重新闡明法規原意為「所得稅法第17條之2……所稱自用住宅之房屋，指納稅義務人或其配偶、『直系親屬』於該地址辦竣戶籍登記，且於出售

前1年內無出租或供營業使用之房屋……。」等語，僅將原訂「受扶養直系親屬」於該地辦竣戶籍登記之限制，放寬至「直系親屬不以受扶養者為限」，惟仍維持須符合「辦竣戶籍登記」要件之相同意旨。而上開財政部函釋係財政部本於中央稅捐主管機關職權，所為細節性、技術性之補充性規定，為所得稅法抽象規定之具體化規範，俾為所屬機關執行職權之依據，其規定與母法之立法意旨無違，並無不當限縮解釋母法或增加法律所無之限制，與租稅法律主義無違（最高行政法院101年度裁字第1265號裁定、105年度判字第142號裁判意旨參照）。經核所得稅法第14條之8租稅優惠之法規設計，既係參照同法第17條之2規定而來，有類似之條文用語，且同屬所得稅法之不動產交易所得稅之稅目範籌，均寓有以稅捐減免優惠之方法，保障出售自住房屋土地者之權益，鼓勵出售小屋換購大屋，藉以提昇居住生活品質，並促進建築業發展之相同立法目的。可見兩者具有相同性質之法規稅目、優惠條件、立法目的，則所得稅法第14條之8「自住房屋、土地」之認定標準，與同法第17條之2「自用住宅」之上述法規解釋結果，允宜一致，以確保法律適用之體系和諧性。

5.依上述說明，財政部基於稅捐稽徵主管機關之職權，就房地合一稅之課徵訂定房地合一稅申報作業要點，該要點第20點規定依所得稅法第14條之8有關「自住房屋、土地」交易所得稅額扣抵及退還之規定，「以個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住……」為要件，核與所得稅法規定之本旨無違，並未逾越法律解釋之範圍，亦未增加法律所無之租稅義務或縮減法律所給予之租稅優惠，得為稅捐稽徵機關辦理相關案件時所援用。是被告依房地合一作業要點第20點規定，以辦竣戶籍登記為「自住房屋、土地」判斷要件之一，尚無違誤。

6.原告雖主張所得稅法第4條之5第1項第1款或相關稅法規定「辦竣戶籍登記」之法條用語，僅係用以描述「有自住事

實」之立法技術，此徵諸104年1月7日修正特種貨物稅條例第5條第1項第1款增列「並有自住事實」為要件，藉以明確「辦竣戶籍登記」原所擬承載之意涵即明。因兩者之發生並無必然之因果關係，有將其適用範圍作目的性擴張解釋至之必要。亦即只要具備「有自住事實」此一要件，即認符合重購退稅規定之要件等情，並舉最高行政法院106年度判字第417號、108年度判字第149號判決供參考。惟查，原告所舉上開案例事實，係關於特種貨物稅條例所課徵「銷售稅」之稅捐優惠，核與本件係關於所得稅法課徵「房地合一稅」之稅捐優惠，稅目不同，規範體系與立法目的容有不同，則所採符合法規意旨之解釋方法，容有差異性存在，尚難採為本件判決之參考。況前述最高行政法院101年度裁字第1265號裁定、105年度判字第142號判決，則係有關所得稅法第17條之2規定「自用住宅」重購稅捐優惠之爭議，均肯認須符合「辦竣戶籍登記」之要件，始能享有租稅優惠，核其案例事實、爭議稅目與本件較為相似，應具有較高之參考性。原告所舉上開2件判決先例（特種貨物稅）及最高行政法院111年度上字第230號判決（土地增值稅）意旨，尚難採為有利於原告判斷之參考依據。原告此部分主張，亦無可採。

㈣原告雖符合「自住事實」之要件，但不符合「辦竣戶籍登記」之要件：

1.原告符合「自住事實」之要件：

經查，原告主張於108年間購入舊房地不久，即與家人遷入居住，嗣109年12月間購入新房地，直至後來出售舊房地，始遷往新房地居住，於舊房地確有自住事實等情，業據其提出○○市○區○○里里長李泓堯及鄰居馬慧娜所簽具之書面證明（原證1）、高雄市政府社會局離職證明書（原證2）、保姆托育服務契約書（原證3）、臺南市政府社會局約聘契約書（原證4）、外籍看護聘僱契約書（原證5）、「臺南市私立快樂讀經幼兒園」收據（原證6）、「松之下」大廈之掛號信件登記簿影本（原證7）、參加「松之下」大廈住戶

通訊群組截圖（原證8）、三商美邦人壽保險股份有限公司要保書影本（原證9）附處分卷為證，上述文件所載時間及處所，經核尚無不合，被告亦當庭表示就此事實不爭執（本院卷第145頁筆錄），足認原告先購新房地，後出售舊房地之過程，確有符合上述「自住事實」之要件。

2.原告不符合「辦竣戶籍登記」之要件：

⑴經查，原告於108年1月24日（登記日）購入舊房地後，於109年12月15日(登記日)再購入新房地，嗣於110年10月1日訂約出售舊房地，於111年2月9日辦妥移轉登記等情，有上述買賣契約書及房地異動索引查詢資料為證。惟原告於109年12月15日登記取得新房地時，係設籍於○○市○○區○○街00號0樓之6，其配偶及未成年子女則設籍於○○市○○街000巷00號，此有全戶戶籍資料查詢清單（第145-147頁）、遷徙紀錄資料查詢清單(第142-144頁)、戶口名簿（第140-141頁）附處分卷可證。依此事證，可知原告於取得新房地之時點，舊房地尚無本人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記。

⑵原告雖在舊房地出售前，於110年4月14日設籍登記於舊房地，此有戶口名簿（處分卷第141頁）、遷徙紀錄資料查詢清單(第142頁)在卷為證。惟原告在109年12月15日購入新房地之時點，尚未在其嗣後出售之「自住房屋」即舊房地辦竣戶籍登記，縱在舊房地出售前已辦理戶籍遷入登記，難認合於房地合一申報作業要點第20點規定「應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住」之要件。

3.綜上述，原告雖符合「自住事實」之要件，但不符合「辦竣戶籍登記」之要件，自無所得稅法第14條之8第2項重購「自住房屋、土地」扣抵稅額規定之適用。

㈤被告核定舊房地交易課稅所得2,871,479元，重購自住房地扣抵稅額0元，應納稅額1,005,017元，並無違誤：

經查，原告於107年10月7日與白京建設股份有限公司簽訂預定買賣契約書，於108年1月24日登記取得舊房地，支付總價款10,350,000元。嗣原告以13,900,000元之交易價格出售舊

房地，於111年2月9日辦妥移轉登記，並於同年4月13日辦理房地合一稅申報，列報購自住房地扣抵稅額1,005,017元等情，有上述買賣契約書及申報書為證。而原告並無所得稅法第14條之8第2項重購扣抵稅額規定之適用，已如前述，則被告將列報扣抵稅額剔除後，依申報及查得資料，核定舊房地交易課稅所得2,871,479元【成交價額13,900,000元－可減除成本10,443,003元〔買入總價款10,350,000元＋稅費93,003元(契稅58,818元＋代書費20,500元＋土地建物印花稅2,262元＋規費11,423元)〕－可減除移轉費用560,000元(仲介費556,000元＋代書費4,000元)－土地漲價總數額25,518元】，按持有舊房地期間(超過2年，未逾5年)之適用稅率35%，核定應補徵稅額1,005,017元，於法尚無不合。

㈥綜上所述，原告之主張，均無可採。被告所為原處分(含復查決定)並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，經核於判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　6　　日

審判長法官　李　協　明

法官　邱　政　強

法官　孫　奇　芳

以上正本係照原本作成。

一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第49條之1第1項）

三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第3項、第4項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。	1.當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授。 2.稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3.專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	1.當事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人。 4.當事人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　6　　日

書記官　宋鑠瑾