

# 高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

113年度訴字第397號

民國114年1月8日辯論終結

原告 蔡麗美  
訴訟代理人 陳樹村 律師  
黃振羽 律師  
被告 財政部高雄國稅局

代表人 翁培祐

訴訟代理人 黃莉惠

上列當事人間所得稅法事件，原告不服財政部中華民國113年7月16日台財法字第11313925160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

### 一、事實概要：

被告依據財政部臺北國稅局（下稱臺北國稅局）通報資料，經調查後，認原告利用符合承購資格之訴外人陳金娥名義，於民國101年10月5日購買日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝公司）興建預售之新北市板橋浮洲合宜住宅乙戶，即○○市○○區○○路000號00樓之6房屋及其坐落基地（下稱系爭房地），於107年9月5日以陳金娥名義登記取得所有權。原告再以陳金娥債權人名義，申請強制執行拍賣系爭房地，規避承購戶10年內不得轉售之規定，而於108年12月12日拍定，惟未於拍定人取得權利移轉證書日之次日起算30日內申報個人房屋土地交易所得稅（下稱房地合一稅）。被告乃核定課稅所得新臺幣（下同）3,873,270元，應補稅額1,355,644元，並按補徵稅額裁處1.5倍之罰鍰2,033,466元。原

01 告對本稅及罰鍰不服，申請復查，嗣於112年10月27日撤回  
02 本稅復查申請，罰鍰部分經復查決定，追減罰鍰409,658  
03 元。原告仍不服，提起訴願，經被告以113年3月12日財高國  
04 稅法務字第0000000000號重審復查決定追減罰鍰452,222  
05 元，變更為1,581,244元。原告仍表不服，提起訴願，遭決  
06 定駁回，遂提起本件行政訴訟。

## 07 二、原告起訴主張及聲明：

### 08 (一)主張要旨：

- 09 1、系爭房地買賣契約之買受人為原告之弟媳陳金娥，嗣後亦登  
10 記陳金娥為所有權人，並為強制執行之債務人。原告與陳金  
11 娥間有長期金錢消費借貸關係，101年間陳金娥購買系爭房  
12 地，因資力不足，向原告借款9,500,000元，並約定由原告  
13 開立支票代為向日勝公司繳付各期款項，並代理陳金娥與日  
14 勝公司進行結算，兩人間僅為金錢借貸契約，而非借名登記  
15 關係。被告認定原告利用名義買賣，有悖於不動產登記公示  
16 原則。
- 17 2、原告居住於高雄，從未管理、使用系爭房地，亦未保管所有  
18 權狀。況陳金娥於104年間，曾以系爭房地為其資力之證  
19 明，另向第三人借款6,500,000元，遭債權人向臺灣臺北地  
20 方法院（下稱臺北地院）聲請本票裁定（104年度司票字第9  
21 776號）強制執行在案，可見陳金娥確有系爭房地之實際所  
22 有權。
- 23 3、陳金娥之供述內容，係為規避其納稅義務之辯詞，推卸稅捐  
24 債務予原告，與事實不符。本件起因親人間之債務關係，原  
25 告借錢給陳金娥買房，因逾期未還款才聲請法院拍賣系爭房  
26 地，並非利用陳金娥名義買賣系爭房地。被告就有利原告之  
27 部分未予調查，遽認原告違反行政法上義務而應予處罰，有  
28 違納稅者權利保護法（下稱納保法）第11條第1項規定。
- 29 4、原告既非系爭房地實質經濟利益歸屬之人，自無申報義務，  
30 不該當違規要件，自不應裁處罰鍰之對象。退步而言，縱認  
31 原告應受罰鍰，原告因不熟悉新法，雖自行詢問應否申報及

01 如何申報等情事，惟均未獲被告承辦人員明確回應或適時提  
02 供必要協助。又系爭房地拍定後，原告之借貸債權雖有受  
03 償，但無獲利，拍賣剩餘款亦遭陳金娥領走，應作為核定罰  
04 鍰金額之考量因素。被告裁處之罰鍰顯有過苛，應參對稅務  
05 違章案件裁罰金額或倍數參考表（下稱裁罰倍數參考表）就  
06 所得稅法第108條之2第3項違章情節欄第3、5點規定酌減。

07 (二)聲明：訴願決定及原處分（含重審復查決定）不利於原告部  
08 分均撤銷。

09 三、被告答辯及聲明：

10 (一)答辯要旨：

11 1、陳金娥委託律師陳報，係遭原告哄騙，出借名義予原告購買  
12 系爭房地。經被告約談，原告亦自承因陳金娥為低收入戶才  
13 符合購買合宜住宅的資格，才用她的名義來購屋，且於112  
14 年10月27日撤回本稅之復查，同年月30日繳納應補稅額1,35  
15 5,644元。

16 2、陳金娥於101年10月5日簽約購買興建中之系爭房地，原告與  
17 陳金娥分別於101年10月5日及同年11月19日簽訂借條及金錢  
18 消費借貸契約，皆載明借款金額為9,500,000元。但107年5  
19 月15日陳金娥簽發本票，金額為12,000,000元，兩者金額不  
20 符。再者，陳金娥持有系爭房地期間，應納之房屋稅及地價  
21 稅繳款書均交寄至原告住所地之○○市○○區○○街00號00  
22 樓，由原告繳納，顯見系爭房地買賣資金之支配管理，均由  
23 原告決定並取得其利益，原告應為房地合一稅之納稅義務  
24 人。

25 3、原告利用陳金娥名義購買系爭房地，再以陳金娥債權人身  
26 分，持本票向法院聲請裁定准許強制執行後，經法院公開拍  
27 賣系爭房地，達到不得轉讓之限制期間內出售系爭房地結  
28 果。是被告依實質課稅原則，以原告為系爭房地之課稅主  
29 體，其未依法於規定期間內辦理房地合一稅申報，違章事證  
30 明確，審酌原告已於112年10月30日（裁罰處分核定後）繳  
31 納稅款，依納保法第16條第3項規定及裁罰倍數參考表使用

01 須知第4、6點，酌予減輕處罰，按應補徵稅額1,317,704元  
02 處1.2倍之罰鍰1,581,244元，尚屬適法允當。

03 (二)聲明：原告之訴駁回。

04 四、爭點：

05 (一)原告是否系爭房地實質經濟利益歸屬之納稅義務人？被告以  
06 原告為裁處罰鍰之對象，是否適法？

07 (二)被告按所漏稅額裁處1.2倍之罰鍰計1,581,244元，是否適  
08 法？

09 五、本院的判斷：

10 (一)事實概要記載之事實，有臺北國稅局110年4月26日財北國稅  
11 信義綜所字第0000000000號函（第7頁）、房屋土地預定買  
12 賣契約書（第169-179頁）、強制執行聲請狀（第232-233  
13 頁）、臺北地院107年度司票字第11669號裁定及民事裁定確  
14 定證明書（第230-231頁）、不動產權利移轉證書（第237  
15 頁）、原處分（第265頁）、本稅復查撤回申請書（第287  
16 頁）、重審復查決定書（第312-321頁）、訴願決定書（第3  
17 54-365頁）附原處分卷為證，應可採信為真實。

18 (二)應適用的法令：

19 1、行為時所得稅法

20 (1)第4條之4第1項：「個人……自中華民國105年1月1日起交易  
21 房屋、房屋及其坐落基地……（以下合稱房屋、土地），符  
22 合下列情形之一者，其交易所得應依第14條之4至第14條之  
23 8……規定課徵所得稅：……二、交易之房屋、土地係於105  
24 年1月1日以後取得。」

25 (2)第14條之4第1項及第3項第1款第2目：「（第1項）第4條之4  
26 規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取  
27 得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、  
28 改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；……但依土地  
29 稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。（第3  
30 項）個人依前2項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當  
31 次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不

01 併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：一、中  
02 華民國境內居住之個人：（二）持有房屋、土地之期間超過  
03 1年，未逾2年者，稅率為35%。」

04 (3)第14條之5：「個人有前條之交易所得或損失，不論有無應  
05 納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日……  
06 起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文  
07 件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢  
08 附繳納收據。」

09 (4)第108條之2第1項及第3項：「（第1項）個人違反第14條之5  
10 規定，未依限辦理申報，處3,000元以上30,000元以下罰  
11 鍰。（第3項）個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易  
12 所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處3  
13 倍以下之罰鍰。」

14 2、行政罰法第24條第1項：「一行為違反數個行政法上義務規  
15 定而應處罰鍰者，依法定罰鍰額最高之規定裁處。但裁處之  
16 額度，不得低於各該規定之罰鍰最低額。」

17 3、行為時房地合一課徵所得稅申報作業要點（下稱房地合一作  
18 業要點）

19 (1)第3點第1款：「房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換  
20 之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之  
21 一者，依其規定：（一）因強制執行於辦理所有權登記前已  
22 移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。」

23 (2)第13點第1項：「本法第14條之4第1項及第14條之6規定之取  
24 得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付  
25 之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包  
26 括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費用之證  
27 明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之5者，  
28 稽徵機關得按成交價額百分之5計算其費用。」

29 4、財政部110年6月8日台財稅字第0000000000號令修正裁罰倍  
30 數參考表關於所得稅法（綜合所得稅）第108條之2第3項：  
31 「個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報……

01 應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。違章情形……四、利用他人  
02 人名義交易房屋、土地，或其他經查屬故意未申報依本法規  
03 定應申報課稅之所得額者。處所漏稅額1.5倍之罰鍰。……  
04 六、依前5點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。  
05 依前5點規定之倍數酌減20%處罰。」

06 (三)原告為系爭房地實質經濟利益歸屬之人，被告以原告為納稅  
07 義務人及裁處罰鍰之對象，並無違誤：

08 1、依上述所得稅法之相關規定，房地合一稅係以交易房屋、土  
09 地等標的之所有權人個人為納稅義務人，並採自動報繳制，  
10 如有交易所得或受有損失，不論有無應納稅額，均負有應依  
11 限自行申報之義務，如有違反，即該當上述處罰規定之要件。  
12 至於納稅義務人之判斷，即「租稅客體對租稅主體之歸  
13 屬」的構成要件事實，依納保法第7條第2項規定意旨，應以  
14 實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依  
15 據。準此，負有上述納稅及自行申報義務之所有權人個人，  
16 應依上述實質經濟原則認定，而非單以登記名義之所有權人  
17 為判斷標準。

18 2、經查，訴外人陳金娥為原告之弟媳，於101年10月5日與日勝  
19 公司簽定新北市板橋浮洲合宜住宅之預定買賣契約書，以契  
20 約總價9,243,195元購入系爭房地，於107年9月5日登記取得  
21 所有權。嗣原告以陳金娥債權人之名義，申請強制執行拍賣  
22 系爭房地，由第三人於108年12月12日得標拍定，原告則以  
23 債權人地位取得拍賣分配款13,153,973元等情，有上述強制  
24 執行聲請狀、臺北地院107年度司票字第11669號裁定及民事  
25 裁定確定證明書、房屋土地預定買賣契約書、不動產權利移  
26 轉證書、強制執行金額分配表（第235頁）附原處分卷可  
27 證。系爭房地購入之登記所有權人雖為陳金娥，然其簽約  
28 金、各期購屋款，全數均由原告開立支票繳付予建設公司，  
29 交屋結算亦由原告代理確認等情，為原告所自承，並有原告  
30 109年12月9日說明書（第21頁）、交屋結算清單（第221  
31 頁）及客戶繳款紀錄表（第217至219頁）附原處分卷為證。

01 系爭房地拍賣後，由原告取得分配價金13,153,973元，亦有  
02 上述強制執行金額分配表在卷可參。又系爭房地登記於陳金  
03 娥名義之期間（107年9月5日至108年12月31日），其房屋稅  
04 及地價稅繳款書送單地址，均送至原告住所地之○○市○○  
05 區○○街00號00樓，此有新北市政府稅捐稽徵處板橋分處10  
06 9年12月2日新北稅板二字第0000000000號函（原處分卷第25  
07 3頁）在卷可證。依此房地交易之資金流、稅捐管理等事  
08 證，足認買進賣出之交易過程，均由原告一人負責資金之支  
09 配管理、買賣操縱，因交易所生實質上經濟利益亦歸原告取  
10 得，實質所有權人應為原告。

11 3、次查，陳金娥於接獲稅捐機關調查時，委託律師具狀陳報並  
12 主張其為低收入戶，並無資力購買系爭房地，係前夫之姐即  
13 原告利用其名義購買並支付購屋價款，且承諾給予人頭費報  
14 酬等情，並提出陳金娥聲明書（第37頁）、陳金娥與原告2  
15 人之Line對話截圖（第71至75頁）、2人與律師談話之錄音  
16 譯文（第64至65頁、第77頁）附原處分卷為證，經核其內容  
17 大致相符合，具有相當信憑性。再參照原告於112年10月24  
18 日接受被告談話時，陳述：「因為陳金娥才符合購屋的資  
19 格，加上他是低收入戶，大家都是一家人，所以才用她的名  
20 義來買」「我願意繳本稅及罰鍰，罰鍰是不是可以打8折」  
21 等語（原處分卷第279頁），亦互核相符，足認原告確有利  
22 用陳金娥名義購買系爭房地之情事。

23 4、原告雖主張本件起因家人間債務糾紛，陳金娥所陳報內容，  
24 係為規避納稅義務之辯詞，原告純係出借金錢，並無借名登  
25 記或利用名義買房交易云云，並提出借條、金錢消費借貸契  
26 約、公證書等為證。然查，原告接受被告談話時，陳明因陳  
27 金娥符合購買合宜住宅資格，才用她名義購屋，陳金娥怕影  
28 響其低收入戶資格，要求簽訂金錢消費借貸契約保障權益，  
29 借貸期間是依公證人建議等情（原處分卷第279-281頁），  
30 核與陳金娥出具之聲明書所載「……房屋實質所有權人為蔡  
31 麗美，房屋相關一切事宜都是由蔡麗美經手處理，本人為低

01 收入戶，根本買不起房子，而蔡麗美稱事情完成後會給予本人  
02 擔任人頭的20%報酬，也就是房屋法拍後於法院提存所的新  
03 臺幣194萬1,022元……」等情（原處分卷第37頁），大致  
04 相符合。參以原告與陳金娥分別於101年10月5日及同年11月  
05 19日簽訂借條及金錢消費借貸契約（本院卷第51、53頁），  
06 借款金額僅9,500,000元，原告卻遲至交屋前之107年5月15  
07 日始取得陳金娥簽發之未記載到期日且未約定利息之本票1  
08 紙，內載憑票支付原告12,000,000元，據以聲請本票裁定准  
09 予強制執行（原處分卷第231頁），兩者金額並不相符，原  
10 告復無法合理說明何以增加250萬元。又原告取得本票裁定  
11 確定證明書後，旋代理陳金娥與日勝公司結清尾款並辦理交  
12 屋事宜，再以該本票裁定為執行名義請求拍賣系爭房地，藉  
13 以規避合宜住宅不得轉讓之限制期間，達到出售系爭房地之  
14 目的，亦核與原告、陳金娥於調查時陳述之利用名義購屋情  
15 節相符合。上開借條、金錢消費借貸契約所載之金錢借貸關  
16 係，核係原告虛偽之安排，顯與事實不合。至原告提出臺北  
17 地院104年度司票字第9776號民事裁定一事，為私人間債權  
18 債務關係，與本件依實質課稅原則核課原告房地合一稅罰鍰  
19 事件無涉，無從採為有利於原告判斷之依據。原告此部分主  
20 張，並無可採。

21 5、依上所述，原告除提供資金購入系爭房地，並於系爭房地交  
22 屋前後，接續以簽訂本票、聲請本票裁定及強制執行等一連  
23 串行為，規避合宜住宅不得轉讓之限制期間，達到處分系爭  
24 房地之目的，顯見原告確實為系爭房地實質所有權人，並為  
25 系爭房地處分後實質經濟利益歸屬之人，被告依納保法第7  
26 條規定實質課稅之公平原則，核認原告為系爭房地之房地合  
27 一稅納稅義務人，負有所得稅法第108條之2第1項及第3項規  
28 定之依限期自行辦理所得申報之行政法上義務，尚無違誤。

29 (四)被告按核定之所漏稅額1,317,704元，裁處1.2倍罰鍰計1,58  
30 1,244元，尚無違誤：

- 01 1、原告利用陳金娥之名義，購買取得系爭房地所有權，嗣以債  
02 權人名義申請強制執行拍賣處分系爭房地，規避合宜住宅限  
03 制轉售之期限，應為納稅義務人，並負有自行辦理所得申報  
04 之行政法上義務，已如前述。被告於重審復查決定，重行計  
05 算可減除移轉費用，以拍定總價15,205,000元（土地款6,64  
06 5,000元+建物款8,560,000元）減除取得成本9,397,765元  
07 （房地款7,783,195元+車位款1,460,000元—面積找補265  
08 元+契稅137,778元+代書費10,000元+印花稅及登記規費  
09 7,057元）及減除移轉費用2,042,366元（陳金娥取得之拍賣  
10 結餘款1,941,022元+執行費101,344元）後，核定系爭房地  
11 交易所得額為3,764,869元，再減除土地漲價總數額0元，核  
12 定原告短漏報課稅所得3,764,869元，按持有期間超過1年未  
13 逾2年，適用稅率35%，核定應納（所漏）稅額1,317,704  
14 元，尚無不合。
- 15 2、原告於系爭房地出售後，未依限辦理申報，經被告發函調查  
16 後，仍未依規定自行辦理房屋、土地交易所得之申報，足認  
17 確有應注意、能注意而未注意之過失，違反所得稅法第108  
18 條之2第1項及第3項規定，應擇一從重即所得稅法第108條之  
19 2第3項論處。被告審酌原告違章情形，係屬「利用他人名義  
20 交易房屋」之類型，依裁罰倍數參考表，本應裁處1.5倍罰  
21 鍰，惟原告在裁罰處分核定前，已於112年10月27日撤回本  
22 稅復查申請並於同年月30日繳清本稅（原處分卷第283、287  
23 頁），依裁罰倍數參考表規定酌減20%，遂按所漏稅額裁處1.  
24 2倍 $\{1.5\text{倍} \times (1 - 20\%) = 1.2\text{倍}\}$ 罰鍰計1,581,244元，實  
25 已考量原告違章情節及其應受非難之程度所為適切之裁罰，  
26 並無違誤。
- 27 3、原告雖主張曾自行詢問應否申報，被告未適時給予必要協  
28 助，及本件應適用裁罰倍數參考表就所得稅法第108條之2第  
29 3項違章情形第3、5點規定酌減罰鍰等語，惟原告並未提出  
30 有何客觀上詢問申報事宜並已盡合理查證義務之證據；且原

01 告係利用他人名義交易系爭房地，裁罰倍數參考表就此類型  
02 違章行為之裁罰已明定於第4點，並於第6點規定酌減罰鍰，  
03 核與原告所主張第3、5點情形，顯然不同。此外，原告並無  
04 裁罰倍數參考表使用須知第4點規定得另予減輕其罰則之情  
05 形，是被告之裁處實屬允當，並未過苛。原告上揭主張，核  
06 無可採。

07 六、綜上所述，原處分（含重審復查決定）並無違誤，訴願決定  
08 遞予維持，亦無不合，原告訴請撤銷，為無理由，應予駁  
09 回。本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料  
10 經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，無一一論述的必  
11 要，一併說明。

12 七、結論：原告之訴無理由。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

14 審判長法官 李 協 明

15 法官 邱 政 強

16 法官 孫 奇 芳

17 一、上為正本係照原本作成。

18 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭  
19 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內  
20 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，  
21 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附  
22 繕本）。

23 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，  
24 逕以裁定駁回。

25 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟  
26 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不  
27 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。  
28

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	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具

<p>形之一者，得不委任律師為訴訟代理人</p>	<p>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、副教授者。</p> <p>2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。</p> <p>3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、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者。</p>
<p>(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人</p>	<p>1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。</p> <p>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。</p> <p>3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。</p> <p>4. 上訴人為公法人、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者。</p>
<p>是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴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。</p>	

中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

書記官 祝 語 萱