臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
113年度訴字第309號
民國114年4月24日辯論終結

原　　告　王月好
訴訟代理人　楊玉珍　律師
被　　告　財政部中區國稅局

代　表　人　樓美鐘
訴訟代理人　古智文

上列當事人間因綜合所得稅事件，原告不服財政部中華民國113年11月7日台財法字第11313941440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、爭訟概要：

原告於民國112年1月12日因買賣移轉持有期間超過2年，未逾5年之○○市○○區○○○路00巷00號房屋及同市區中興段7地號、9地號土地(以下合稱系爭房地)，未依規定辦理個人房屋土地交易所得稅(下稱房地交易所得稅)申報，經被告機關所屬豐原分局依查得資料，核定課稅所得額新臺幣(下同)16,018,108元，按適用稅率35%，核定應納稅額5,606,336元。原告不服，循序提起復查及訴願，均未獲變更，於是提起本件行政訴訟。

貳、原告起訴主張及聲明：

一、原告之師父蔡琇李於108年12月30日及109年1月14日將坐落臺中市潭子區中興段7地號、9地號土地○○市區○○○路00巷00號房屋(即系爭房地)贈與原告。原告希遵守法令尋覓符合寺廟登記之土地，興建一座弘揚佛法之道場，信徒黃耀宗

得知原告欲出售手中持有之金陵山追思寶塔52塔位後，引介游仕傑與原告相識，游仕傑再引介于承志與原告認識，二人見原告有機可趁，不但未真心幫原告出售金陵山52塔位，反而不斷誆稱已有善心人士呂董欲購買大量納骨塔行善，其所持之塔位數量不足，可由其等協助購買足夠之納骨塔塔位後，再高價出售該善心人士呂董，原告以現有資金及借款已全數購買後，該2人仍稱數量上有差距，需再購買，佯稱很快可獲利，如此即可獲取差額利潤，作為購置寺廟土地之用，原告不知該二人狼子野心，游仕傑、于承志在知悉原告已無現款，且已無民間友人可供借貸後，竟喪盡天良進而誘使以原告名下不動產(含系爭房地）向他人貸款，購買不足數量，原告不疑有他，先於110年1月間向楊游碧鳳借款3,000萬元(實際僅取得26,765,000元），後再向楊游碧鳳借款1,800萬元(實際僅取得1,384萬元），前後計借款共4,800萬元，設定擔保債權總金額4,800萬元之最高限額抵押權予楊游碧鳳，而借到的款項均遭游仕傑、于承志取走，有王惠瑜(原告之徒弟)110年10月8日刑事陳報暨補充告訴狀可稽，于承志上開犯罪事實經台灣苗栗地方檢察署檢察官認涉犯刑法第339條之4第1項第2款詐欺取財起訴，有該署110年度偵字第1065號、第8445號及111年度偵字第5810號起訴書可稽，游仕傑詐欺雖經不起訴處分，經再議業已發回續查，有該署111年度偵字第5810號不起訴處分、發回續查通知書可稽，此案亦有經新聞媒體報導「靈骨塔集團養套殺詐財1.5億醫師、女法師積蓄歸零」，呼籲民眾注意新型態的詐騙手法，有三立新聞網111年7月21日報導截圖可稽。

二、原告被詐騙已毫無能力償還楊游碧鳳之借款及利息，系爭房地經臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)以110年度司拍字第250號民事裁定准予拍賣，並聲請強制執行，有該裁定、110司執字第155919拍賣公告通知可稽，足徵原告確係受詐騙，致系爭房地遭受拍賣。依社會經驗法院拍賣之價格一般遠比市價低，且因系爭房地現況為寺廟使用，4戶產權全部打

通，只有留一通道，有意購買之人更是少數，使得強制執行已進入第3次拍賣程序，原告恐於系爭房地遲遲無人應買後遭到賤賣(若第3拍再賣不出去僅剩4,700萬元，而原告係以實拿5,700萬元價金出售)，致使債務無法償還，除由法院拍賣外，不得已原告只能一邊自己尋找買家尋求以較高價額賣出，後經由仲介協助將系爭房地出售，價金並已全數作為償還債務之用，實屬萬不得已之行為。

三、本件原告之個人房屋土地交易所得稅，符合所得稅法第14條之4第3項第1款第5目，個人因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在5年以下之房屋、土地者，房屋土地合一所得稅為20%之規定。訴願決定以債權人已於111年12月27日具狀撤回強制執行之聲請，並由原告自行選擇交易對象議價後之自由處分，不符財政部111年6月11日台財稅字第00000000000號公告(下稱財政部111年6月11日公告)需經「強制執行」之要求，進而認定其未經強制執行拍賣，故不屬非自願性因素出售不動產。惟本案出售之不動產，已經債權人持臺中地院110年度司拍字第250號民事裁定聲請拍賣在案，或因該不動產現況為寺廟使用等原因致無人應買，使強制執行進入不動產第三次拍賣程序，原告為避免債務因高額利息不斷增加，且遭強制執行之不動產於不斷減價拍賣後價格低廉，不足清償債務，方請更具售屋專業的房仲業者另覓有意願之買主而完成本案之不動產交易，並將所賣得之價金用於償還債權人楊游碧鳳等人之債權，訴願決定逕以此推認本案不符合非自願性因素出售不動產，強制原告需經強制執行程序方能適用較低稅率，形同要求原告承擔不動產減價拍賣之不利益或放棄所得稅法第14條之4第3項第1款第5目所提供較低之稅率。財政部110年6月11日公告，將無力清償債務之情形限於遭法院強制執行而移轉所有權者，已逾越法律之授權而剝奪或限制人民之自由、權利，違反法律保留原則，並牴觸憲法第15條對於人民財產權之保障，已對人民之權利形成不合理之差別待遇。

四、原告出售之系爭房地，係其與師父數十年供養佛法及生活之道場，所有錢財來自十方供養，絕非為投資不動產或為炒作而購買，僅因欲出售手中持有之塔位完成取得一合法登記之寺廟，因而引來賊人詐騙後，向他人高額借款4,800萬元，後無力清償而遭法院拍賣強制執行。原告擔憂債務一直增加，及所有之不動產遭賤賣，方於萬不得已之情形下，透過仲介尋找買主出售，希望能清償負債，此部分之事實，除有告訴狀、詐騙者于承志之起訴書、拍賣抵押物之裁定、拍賣公告等書證外，並有證人王惠瑜、債權人楊游碧鳳、仲介楊加立等人可證，及可調閱臺中地院110司執字第155919號執行卷宗等，故按本案之情節，實應適用所得稅法第14條之4第3項第1款第5目認定，個人因……其他非自願性因素，交易持有期間在5年以下之房屋、土地者，房地合一所得稅應依較低之20%稅率計算稅額。原處分、復查及訴願決定皆未考量原告上開迫不得已之情形，容有未洽。

五、聲明：1.訴願決定及原處分(含復查決定)均撤銷。2.訴訟費用由被告負擔。

參、被告答辯及聲明略以：

一、原告於112年1月12日因買賣移轉持有期間超過2年，未逾5年之系爭房地，未依規定辦理房地交易所得稅申報，經被告機關所屬豐原分局依查得資料，核定交易所得額16,018,108元，減除土地漲價總數額0元，核定課稅所得16,018,108元，按適用稅率35%，核定應納稅額5,606,336元。原告復查主張因受到詐騙而向他人高額借款48,000,000元，嗣因無力清償債務，債權人向臺中地院聲請拍賣其名下不動產，經臺中地院裁定准予拍賣，其恐名下不動產因拍賣而被賤賣，於不得已情形下，在臺中地院執行拍賣強制執行程序中，透過仲介尋找買家並出售，本件交易情形符合所得稅法第14條之4第3項第1款第5目及財政部110年6月11日公告第3點之規定，應適用稅率20%云云。經被告機關復查決定以，(一)原告於111年12月24日分別與買受人譚德馨、郭彥廷及郭奕

安、何玲宜及林鈴釧簽訂不動產買賣契約書，以總價17,617,514元、13,473,446元、13,142,832元出售頭張東路86巷11號房屋及其坐落基地【中興段9地號土地及中興段7地號土地(權利範圍5516/10000)】、頭張東路86巷13號房屋（以下簡稱頭張東路86巷13號房屋）及其坐落基地【中興段10地號土地（以下簡稱中興段10地號土地）及中興段7地號土地（權利範圍2357/10000)】、頭張東路86巷15號房屋（以下簡稱頭張東路86巷15號房屋）及其坐落基地【臺中市潭子區中興段11地號土地（以下簡稱中興段11地號土地）及中興段7地號土地(權利範圍2127/10000)】，該等房地於112年1月12日完成買賣移轉登記與買受人。經查其中頭張東路86巷13、15號房屋及中興段10、11地號土地，為原告於89年10月27日買賣取得，非屬房地交易所得稅課稅範圍，另頭張東路86巷11號房屋及中興段7、9地號土地(即系爭房地)為原告於109年2月10日受贈取得部分，經原查以核屬所得稅法第4條之4規定之課稅範圍，原告未依規定辦理房地交易所得稅申報，乃依查得資料核定課稅所得16,018,108元，經核並無不合。（二）原告主張本件交易情形符合財政部110年6月11日公告第3款非自願性交易因素，應適用稅率20%一節，查所得稅法第14條之4第3項第1款第5目規定個人交易持有期間在5年以下之房屋、土地，其交易情形符合財政部公告之「調職、非自願性離職或其他非自願性因素」者，始得適用優惠稅率20%。財政部110年6月11日公告「個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。」屬非自願性因素交易，惟此係指房屋或土地依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制執行，所有權人「非自願性」受到相關執行或拍賣而移轉所有權。本件參據異動索引查詢資料所載，系爭房屋及土地係因買賣登記移轉所有權，並有原告親自簽章之不動產買賣契約書可稽，原告雖提示臺中地院民事執行處通知，惟此僅能證明原告有積欠債務，經債權人聲請拍賣並經法院裁定准予拍賣之事實，

原告最終係自行選擇交易對象並議價，對於系爭房地仍保有選擇交易對象及議價之處分權，核與「依法遭強制執行而移轉所有權」之情形不同，原告主張，委不足採。（三）綜上，原查依首揭法令規定，核定課稅所得16,018,108元，並按持有期間超過2年，未逾5年者，適用稅率35%，核定應納稅額5,606,336元，並無不合，乃予維持。原告仍不服，提起訴願，經財政部持與被告機關相同之論見遞予駁回。

二、按財政部110年6月11日公告，係依所得稅法第14條之4第3項第1款第5目之規定，而授權財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在5年以下之房屋、土地者，稅率為20%。故財政部110年6月11日公告，關於個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者，以遭強制執行而移轉所有權為要件，適合於母法之授權，且未增加人民應遵守之義務，當屬妥適，被告機關予以適用，自無違誤。本件系爭房地固遭債權人楊游碧鳳聲請臺中地院強制執行拍賣，惟債權人楊游碧鳳嗣於111年12月27日具狀陳明：因兩造已達成和解，故債權人已無對原告財產為執行之必要，聲請撤回強制執行並塗銷查封登記，經臺中地院民事執行處以111年12月28日中院平110司執午字第155919號函請臺中市雅潭地政事務所辦理原告不動產塗銷查封登記，並經臺中市雅潭地政事務所112年1月4日雅地一字第0000000000號函復塗銷在案。本件參據異動索引查詢資料所載，系爭房屋及土地係因買賣登記移轉所有權，有原告111年12月24日親自簽章之不動產買賣契約書可稽。本件核屬原告自行選擇交易對象並議價後所為之自由處分，與財政部110年6月11日公告第3點所指依法遭受「強制執行」而移轉所有權之非自願移轉所有權之情事有別。

三、綜上，被告機關以原告出售109年2月10日受贈取得之系爭房地，核屬所得稅法第4條之4規定，應課徵房地交易所得稅範圍，且非屬財政部110年6月11日公告：因調職、非自願離職

或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下之房地而得適用20%稅率，所列舉各款情形，爰核算課稅所得16,018,108元，依持有期間超過2年，未逾5年者，適用稅率35%，核定應納稅額5,606,336元，揆諸首揭規定，並無不合，原告所訴各節，核無足採。

四、聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

肆、爭點：

一、原告主張本案應適用所得稅法第14條之4第3項第1款第5目規定，按稅率20%計算稅額，是否有理由？

二、被告核定原告出售系爭房地課稅所得16,018,108元，按適用稅率35%計算應納稅額5,606,336元，是否適法？

伍、本院的判斷：

一、本件爭訟概要欄所載之事實，業經兩造各自陳述在卷，並有原處分(原處分卷1第188-190頁)、復查決定書（本院卷第115-121頁）、訴願決定書（本院卷第23-31頁）、系爭房地登記謄本及異動索引查詢資料(原處分卷1第26-64頁)、不動產買賣契約書(原處分卷1第11-25頁)足佐。

二、應適用之法令：

(一)行為時所得稅法

1、第4條之4第1項規定：「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。」

2、第14條之4第1項、第3項第1款第2目、第5目規定：「(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，……；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成

本費用。(第3項第1款第2目、第5目)個人依前二項規定計算之房屋、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%。……(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在5年以下之房屋、土地者，稅率為20%。」

3、第14條之5第1款規定：「個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於下列各款規定日期起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：一、第4條之4第1項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。」

4、第14條之6規定：「個人未依前條規定申報……，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以30萬元為限。」

(二)房地合一課徵所得稅申報作業要點(以下簡稱房地合一申報作業要點)

1、第3點前段規定：「房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。……」

2、第4點前段規定：「房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。……」

3、第5點第1項前段規定：「房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。」

4、第8點規定：「(第1項)個人依本法第14條之4規定計算房屋、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，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。(第2項)前項房屋、土地交易所得計算方式如下：……（二）繼承或受贈取得：1.房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值－因取得、改良及移轉而支付之費用。」

(三)財政部110年6月11日台財稅字第00000000000號公告：「所得稅法第14條之4第3項第1款第5目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下之房屋、土地情形如下……三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。……」

三、經查：

(一)原告於89年10月27日以買賣登記取得○○市○○區○○○路00巷00號、15號房屋(以下簡稱頭張東路86巷13號、15號房屋)及同市區中興段10地號、11地號土地(以下簡稱中興段10、11地號土地)。又於109年2月10日因受贈登記取得頭張東路86巷11號房屋及中興段7地號、9地號土地(即系爭房地)。嗣於111年12月24日分別與買受人譚德馨、郭彥廷及郭奕安、何玲宜及林鈴釧簽訂不動產買賣契約書，以總價17,617,514元、13,473,446元、13,142,832元出售頭張東路86巷11號房屋及其坐落基地中興段9地號土地及中興段7地號土地(權利範圍5516/10000)、頭張東路86巷13號房屋及其坐落基地中興段10地號土地及中興段7地號土地（權利範圍2357/10000)、頭張東路86巷15號房屋及其坐落基地中興段11地號土地及中興段7地號土地(權利範圍2127/10000)，前揭房地皆於112年1月12日完成買賣移轉登記與買受人，有土地建物登記謄本查詢資料、異動索引查詢資料（原處分卷1第26-64頁）、不動產買賣契約書（原處分卷1第11-25頁）、系爭房地贈與稅核定通知書(原處分卷1第7-10頁）等資料可稽。依

前揭所得稅法第4條之4第1項規定，頭張東路86巷13、15號房屋及中興段10、11地號土地，係原告於89年10月27日買賣取得，非屬房地交易所得稅課稅範圍，而系爭房地則為原告於109年2月10日因贈與登記取得，核屬房地交易所得稅之課稅範圍，惟原告未依規定辦理房地交易所得稅申報，被告乃依首揭法令規定，核定系爭房地交易課稅所得額為16,018,108元，並按持有期間超過2年，未逾5年者，適用稅率35%，核定應納稅額5,606,336元。原告對系爭房地交易課稅所得額16,018,108元，並無爭執，此部分堪以認定。

(二)租稅稅率法制，為高度的立法形成權範圍，上開所得稅法及財政部111年6月11日公告與法律保留原則及平等原則無違:

原告固主張因受人詐騙而向他人高額借款，後因無力清償債務而遭法院裁定准予拍賣，其恐名下不動產因拍賣而被賤賣，致債務無法償還，不得已只能自己尋找買主，希望能以較高價額出售，後經由仲介協助將系爭房地出售，所得價金並已全數作為償還債務之用，其出售行為符合非自願性因素交易，財政部110年6月11日公告第3點之規定，將無力清償債務之情形限於遭法院強制執行而移轉所有權者，已逾越法律之授權而剝奪或限制人民之自由、權利，違反法律保留原則，牴觸憲法第15條對人民財產權之保障，且對人民之權利形成不合理之差別待遇云云。經查：

1、租稅稅率法制，為高度的立法形成權範圍，稅捐法令規範的分類及差別待遇，涉及國家財政收入的整體規劃及預估，較適合由代表民意的立法機關及擁有財政專業能力的相關行政機關決定。又租稅法規涉及之社會事實及規範態樣多端，客觀上無從為鉅細靡遺之規範，自有以法律授權主管機關調整之必要，是於法律保留、平等原則審查上，自應為寬鬆之審查。

2、上開所得稅法第14條之4第1項、第3項第1款第2目、第5目規定，及財政部111年6月11日公告，核其立法目的，係為改善房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅，致生土地實

際交易價格超過公告土地現值部分之增益，無土地增值稅及所得稅負擔之不合理情形，提升租稅公平，並依房地持有期間、是否非自願因素交易等，區分應適用稅率，以抑制短期炒作(所得稅法第14條之4立法理由參照)，是其主要係為落實量能課稅原則，兼及抑制不動產價格之炒作之目的，並非僅以抑制不動產炒作為唯一目的。又其以持有期間之長短及是否非自願性因素交易，為核課稅率不同之考量，符合所追求之上開立法政策目標，且因房地交易之原因事實、型態等多樣，就何種情形係屬「其他非自願性交易」，如概由主管機關個案逐一認定，明顯將增加稅率認定與課徵實務之複雜性，耗費不成比例之行政成本，並流於主觀而影響租稅公平，是就此等細節性、技術性事項立法上授權財政部公告，其授權目的、內容、範圍明確，是上開財政部110年6月11日公告認以「三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。」，既係立法者就課徵之稅率，授予中央主管機關一定之決定空間，且其法律授權符合具體明確之要求，自為憲法所許，與法律保留原則無違。

3、法規範是否符合平等原則之要求，應視該法規範所以為差別待遇之目的是否正當，其所採取之分類與規範目的之達成之間，是否存有一定程度之關聯性而定。所得稅法第14條之4第3項第1款第5目規定，個人交易持有期間在5年以下之房屋、土地，其交易情形符合「財政部公告」之調職、非自願性離職或「其他非自願性因素」者，適用稅率20%。此規定係法律就發生該條目所定適用稅率20%核課應納稅額法律效果之要件，授權財政部為補充規範，財政部據上授權所作財政部110年6月11日公告，其中就上開何謂「其他非自願性因素」於第3點認以「個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者」，即關於個人因無力清償債務，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者，以「遭強制執行而移轉所有權」為要

件，主要係個人借貸資金數額多寡與出售不動產清償債務規劃，純屬個人槓桿運作、風險控制及財務管理之私法自治，個人自願出售不動產清償債務，其交易時點、對象及價格等要素，亦均在其個人財務自由控管範圍，存在個人高度操作空間，故財政部110年6月11日公告以遭強制執行而移轉所有權為要件，方認屬非自願性因素交易情形，適合於母法之授權，與母法立法意旨無違，且承前，因既應以寬鬆標準審查，上述考量，應認為正當目的，又上開認定方式，亦足以簡化認定及課徵作業，與目的之達成間亦具有合理關聯。又以是否為「非自願性因素」而交易，應依客觀事實憑認，否則所有交易案件，均得主張獲利不如主觀預期而屬「非自願性因素」交易，而流於恣意，是系爭規定以「『客觀上』遭強制執行而移轉所有權」為界，而排除其他「『主觀上』非自願性因素者」，方符上開立法目的之達成，且有合理之關聯，其所採取之分類「遭強制執行而移轉所有權」與達成上開差別稅率之目的間，具有合理之關聯性，與憲法第7條平等原則亦屬無違。

4、綜上，租稅稅率法制，為高度的立法形成權範圍，上開所得稅法及財政部110年6月11日公告與法律保留原則及平等保障之意旨均尚無違背，原告上開主張，無足憑採。

(三)原告固主張其原係欲出售手中持有之金陵山追思寶塔52塔位，嗣反而遭人誆稱有善心人士欲購買大量納骨塔，其所持之塔位數量不足，遂以名下不動產(含系爭房地）先後向楊游碧鳳借款3,000萬元(實際僅取得26,765,000元）、1,800萬元(實際僅取得1,384萬元），設定擔保債權總金額4,800萬元之最高限額抵押權予楊游碧鳳，借到的款項均遭人取走，因無力清償債務而遭法院裁定准予拍賣，其恐名下不動產因拍賣而被賤賣，致債務無法償還，不得已自己尋找買主，希望能以較高價額出售等語。惟查，原告以其名下不動產(含系爭房地）擔保借款，欲投資納骨塔轉賣獲利，係屬個人財務槓桿操作、財務管理及風險控管之私法領域範疇，

縱使其權益確因受人詐騙不法侵害，亦應循刑事、民事途徑救濟賠償。又本件系爭房地固遭債權人楊游碧鳳聲請臺中地院強制執行拍賣，債權人楊游碧鳳嗣於111年12月27日具狀（原處分卷1第215頁）陳明：因兩造已達成和解，故債權人已無對原告財產為執行之必要，聲請撤回強制執行並塗銷查封登記，經臺中地院民事執行處以111年12月28日中院平110司執午字第155919號函公告停止拍賣（原處分卷1第214頁），並請臺中市雅潭地政事務所辦理原告不動產塗銷查封登記（原處分卷1第211-213頁），並經臺中市雅潭地政事務所112年1月4日雅地一字第0000000000號函復塗銷在案（原處分卷1第210頁）。再本件參據異動索引查詢資料所載，系爭房屋及土地係因「買賣登記移轉所有權」，有原告111年12月24日親自簽章之不動產買賣契約書（原處分卷1第11-25頁）可稽。本件原告並非客觀上「遭強制執行而移轉所有權」，而係經個人槓桿運作、風險控制即為應財務管理危機，認於上開可能「遭強制執行而移轉所有權」前，基於私法自治，個人主觀自願出售不動產，存在個人高度主觀財務規劃、操作，核屬原告自行選擇交易對象並議價後所為之自由處分，與財政部110年6月11日公告第3點所指依法「遭受強制執行而移轉所有權」之客觀非自願移轉所有權之情事有別，原告主張本案應適用所得稅法第14條之4第3項第1款第5目規定，按稅率20%計算稅額，自無理由。

四、綜上所述，原告以因受詐騙無力清償債務，恐因強制執行遭賤賣而出售系爭房地，屬非自願性因素交易，為無理由。被告機關核定系爭房地交易課稅所得額16,018,108元，並以其持有期間超過2年未逾5年，按適用稅率35%計算，核定應納稅額5,606,336元，核其事實認定及法律適用並無不當違法。從而，原處分(即復查決定)並無違法，訴願決定予以維持，亦核無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及聲明陳述，均與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

柒、結論：本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　15　　日

審判長法官　劉錫賢

法官　林靜雯

法官　郭書豪

以上正本證明與原本無異。

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）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
㈠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。
㈡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，具備會計師資格者。 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。

	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者。
是否符合㈠、㈡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㈠、㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　林昱妏