臺中高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第一庭
114年度地訴字第42號
115年7月23日辯論終結

原　　告　陳睿昇
訴訟代理人　胡達仁律師
被　　告　財政部中區國稅局
000000000000000000
代　表　人　倪麗心
訴訟代理人　王盈茹

上列當事人間因房屋土地交易所得稅事件，原告不服財政部114年4月10日台財法字第11413907700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、程序事項：

查原告起訴時，原訴之聲明為：「一、財政部中區國稅局民國113年2月16日第0000000000號核定通知書（下稱原處分）、被告113年11月13日中區國稅法務字第1130009767號復查決定書（下稱復查決定）及財政部114年4月10日台財法字第11413907700號訴願決定書（下稱訴願決定）均撤銷」（見本院卷第13頁）；嗣於民國115年5月28日及同年7月2日準備程序期日將訴之聲明變更為「一、原處分、復查決定及訴願決定不利於原告部分均撤銷。」（見本院卷第144、163頁），經核原告所為係將原誤載之不正確聲明內容予以減縮更正，並非法所不許，本院自應就其更正後之聲明為審理。

二、事實概要：

原告於106年10月16日因買賣登記取得臺中市○○區○○○街00巷00號房屋及其坐落基地（以下簡稱系爭房地），嗣系

爭房地經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）拍賣，拍定人於112年4月27日領得不動產權利移轉證書，並於同年5月8日辦理所有權移轉登記。因原告未申報及繳納系爭房地之個人房屋土地交易所得稅（下稱房地合一稅），被告所屬東山稽徵所（下稱東山稽徵所）乃依查得資料，核定課稅所得新臺幣（下同）7,162,790元，按稅率20%計算後，核定原告應納稅額為1,432,558元，以原處分對原告補徵稅額1,432,558元。原告不服原處分，申經復查獲追減應納稅額400,000元。原告仍不服，提起訴願遭駁回，遂提起本件行政訴訟。

三、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.原告於106年10月16日登記取得系爭房地所有權之原因雖記載為「買賣」，惟實係訴外人陳鴻國於106年1月間向原告借款1,000萬元，約定月息為百分之1.5，還款期限為106年2月25日，並以系爭房地設定第二順位普通抵押權，嗣因陳鴻國逾清償期限仍未還款，經雙方商議，若陳鴻國於106年9月30日仍未清償借款，即同意無條件由原告辦理流抵之所有權移轉登記事宜。陳鴻國屆期仍未還款，原告遂依其與陳鴻國之約定申辦系爭房地過戶，故原告取得系爭房地所有權之實際原因，並非其與原所有權人陳鴻國訂有買賣契約，而係其依第2順位抵押權設定登記及與陳鴻國之約定實行流抵約定，故其取得系爭房地之原因，與房地合一課徵所得稅申報作業要點第12點第1項第1款至第9款規定，均不相同，無從依該9款規定認定成本，自應依同點第10款規定，由稽徵機關依查得資料核定其成本。又陳鴻國未償還原告之借款10,000,000元及利息，均為原告依流抵約定取得系爭房地所有權之對價，故應屬其取得系爭房地所有權之成本。

2.原告於106年10月16日因流抵約定而取得系爭房地所有權時，既已知悉系爭房地尚設有第1順位最高限額抵押權抵押權以擔保陳鴻國對於中華電信公司之債務，陳鴻國對於中華電信公司之債務數額自屬原告取得系爭房地之必要成本。嗣

系爭房地因陳鴻國未清償對於中華電信公司之債務，致中華電信公司向臺中地院聲請拍賣，經拍賣後換得17,660,000元之價金，除土地增值稅33,541元、執行費150,071元、執行必要費用7,110元外，其餘17,469,278元均由第一順位抵押權人即中華電信公司受償。是中華電信公司因而受償之17,469,278元當屬原告取得系爭房地所支付之必要成本甚明。

3.被告稱原告為民法第312條規定「就債之履行有利害關係之第三人」，於其清償之限度內承受債權人之權利，惟原告並未主動清償陳鴻國對於中華電信公司之債務，而係遭法院拍賣系爭房地，顯無民法第312條規定之適用。被告悖於法律及事實，在原告因法拍程序而未獲有任何利益且尚有高額債權無處追討下，強行課徵原告房地交易所得稅，自無理由。

㈡聲明：原處分、復查決定及訴願決定不利於原告部分均撤銷；訴訟費用由被告負擔。

四、被告之答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.原告主張未從系爭房地拍賣獲有利益或所得等，然房屋土地交易所得之認定，依所得稅法第14條之4第1項及第3項規定，以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，並非以原告實際取得拍賣價金為準。又系爭房地拍賣價金縱因用於償還以該房地設定抵押之債權或其他債務，並不影響出售系爭房地損益之實現，仍應依法課徵房地交易所得稅。

2.陳鴻國因與中華電信公司間之債務，而以系爭房地設定抵押權予該公司，陳鴻國復於106年10月16日將系爭房地買賣移轉登記予原告，則原告為擔保財產之第三取得人，嗣陳鴻國無力償還，中華電信公司聲請強制執行系爭房地，拍賣之價款由該公司受償，依民法第312條規定，原告為就債之履行有利害關係之第三人，其於清償範圍承受債權人中華電信公司之權利，自得請求陳鴻國給付中華電信公司拍賣系爭房地之受償金額17,469,278元，原告主張以該受償金額為系爭房

地取得成本，顯係誤解。

3.原告持有之系爭房地，經臺中地院拍賣，拍賣價金17,660,000元，用以清償陳鴻國對中華電信公司債務，原告並依民法第312條規定取得對陳鴻國之債權，則原告將其持有之系爭房地，以高於取得成本12,000,000元之價額轉讓拍定人，差額部分屬房地交易所生增益，應依所得稅法第4條之4第1項規定申報繳納房地交易所得稅。原告未依規定辦理房地交易所得稅申報，被告核定系爭房地成交價額17,660,000元，及查得資料核定可減除成本12,029,500元（原始取得成本12,000,000元+契稅24,342元+規費1,129元+印花稅4,029元），及可減除移轉費用300,000元，土地漲價總數額167,710元，重行核定課稅所得5,162,790元及應納稅額1,032,558元（5,162,790元×20%），並無不合。

㈡聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

五、上揭事實概要欄所述，為兩造所不爭執，並有系爭房地之異動索引查詢資料及異動清冊查詢資料、臺中地院民事執行處強制執行金額計算書、不動產權利移轉證書及送達證書、原處分、復查決定、訴願決定（見原處分卷1第24至38、61至62、84、97至98、160至167、214至221頁）等件在卷可稽，足認為真實。是本件依原告主張及被告答辯意旨以觀，兩造之爭點為：㈠原告取得系爭房地之原始成本，應以買賣契約及實價登錄之12,000,000元認定，或按流抵之借款本金10,000,000元及利息認定？系爭房地法拍分配予第一順位抵押權人中華電信公司之17,469,278元，是否得列為取得成本或必要費用減除？㈡原告主張其係被動遭法拍而不適用民法第312條，又因求償不能、實質未獲利益而不應課徵房地合一稅，是否有理由？

六、本院之判斷：

㈠本件應適用法規：

1.所得稅法：

⑴第4條之4第1項規定：「個人及營利事業交易中華民國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及第24條之5規定課徵所得稅。」

⑵第14條之4第1項、第3項第1款第3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；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）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：……（三）持有房屋、土地之期間超過5年，未逾10年者，稅率為百分之20。……。」

⑶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。」

⑷第14條之6規定：「個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，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百分之3計算其費用，並以30萬元為限。」

2.行為時即115年4月21日修正前房地合一課徵所得稅申報作業要點（下稱房地合一作業要點）：

⑴第1點規定：「為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第4條之4、第4條之5、第14條之4至第14條之8及第24條之5規定計算及申報房屋、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）交易所得，特訂定本要點。」

⑵第3點第1款規定：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。但有下列情形之一者，依其規定：（一）因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。

⑶第12點第1項規定：「本法第14條之4第1項及第14條之6規定之成本，認定如下：㈠買賣取得者，以成交價額為準。㈡個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。㈢個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：……。㈣個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）：……。㈤個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。㈥因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。㈦以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復

登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。㈧配偶之一方依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。㈨分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以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認定。㈩其他情形或無法依前九款規定認定成本者，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。」

⑷第13點第1款規定：「個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：㈠購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。」

前揭作業要點乃財政部基於稅捐稽徵主管機關之職權，對於依所得稅法第4條之4規定應課徵所得稅之房屋、土地交易所得，其交易日、取得日之認定及得認列之成本等細節性、技術性事項，訂定之行政規則，與母法規定並無牴觸，無違法律保留原則，得為稅捐稽徵機關辦理相關案件時所援用。

㈡原告取得系爭房地之原始成本應以買賣契約及實價登錄之12,000,000元核實認定；且法拍分配予中華電信公司之17,469,278元，已由原告依法承受此部分中華電信公司對陳鴻國之債權，並非屬系爭房地之取得成本或費用：

1.經查，原告於106年1月25日借款10,000,000元予陳鴻國，雙方約定月息1.5%，還款期限為106年2月25日，陳鴻國並以其所有系爭房地設定抵押權擔保債權，因陳鴻國逾期未還款，雙方乃於106年8月25日協議陳鴻國應於106年9月30日清償借款，若屆期未清償，即由原告辦理流抵之所有權移轉登記（見原處分卷1第42、46至47、60頁之抵押權設定契約書、

借款契約書及同意書）。原告雖據此主張其取得系爭房地係實行流抵約定，而非買賣，原始取得成本應以陳鴻國未償還之借款本金10,000,000元及利息核實認定云云。惟查，原告與陳鴻國就系爭房地之所有權移轉，於106年10月16日向地政機關申辦所有權移轉登記時，登記原因明確記載為「買賣」，且原告與陳鴻國就系爭房地之讓與，於106年10月間已簽訂「不動產買賣契約書」，雙方明確約定買賣價款總金額為12,000,000元，並合意該買賣價金之給付，自賣方（陳鴻國）對買方（原告）所負之借款債務中扣除抵充，以為價金之交付；且依臺中市中正地政事務所函告，依109年8月28日更正之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，系爭房地實價登錄交易總價為12,000,000元等情，有系爭房地之異動索引查詢資料、不動產買賣契約書、臺中市中正地政事務所113年7月22日中正地所三字第1130008730號函（見原處分卷1第25、36、128、129至133頁）可稽。足見原告與陳鴻國就系爭房地之物權變動，雖具有實行流抵約定之債務背景，然雙方最終就系爭房地之移轉對價結算合意為12,000,000元，並共同簽訂買賣契約，且向地政機關實價登錄申報更正在案；是被告依其等合意簽訂之契約，認定原告取得系爭房地之原始取得成本為12,000,000元（此金額甚且高於原告主張之借款本金10,000,000元），於法洵屬有據，且更有利於原告。原告此部分主張，核無足採。

2.又查，系爭房地前於105年7月14日即由前所有權人陳鴻國為中華電信公司設定第一順位最高限額抵押權（擔保債權總金額2,600萬元，見原處分卷1第29至30頁），原告於106年10月16日受讓取得所有權時，該抵押權並未塗銷，嗣因陳鴻國未清償債務，中華電信公司乃聲請強制執行（見本院卷第91至97頁），經臺中地院於112年4月18日以17,660,000元拍定（成交價額即為17,660,000元），並依據分配表，將拍定價金中之17,469,278元分配予第一順位抵押權人中華電信公司，其法律效果係原告以其所有物遭法拍之對價，代為清償

陳鴻國對於中華電信公司之債務，而依民法第312條規定：「就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利。但不得有害於債權人之利益。」是原告於該代為清償之17,469,278元限度內，已依法承受中華電信公司對陳鴻國之債權，本質上顯與所得稅法上所支付之「原始取得成本」或「必要費用」無關，原告主張中華電信公司法拍受償之17,469,278元屬原告取得系爭房地所支付之必要成本，顯有誤會，並無可採。

㈢原告主張其係被動遭法拍而不適用民法第312條，又因求償不能、實質未獲利益而不應課徵房地合一稅，為無理由：

1.依民法第312條規定，就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利；而物上保證人及擔保財產之第三取得人，均屬民法第312條所指就債之履行有利害關係之第三人……；所謂擔保財產之第三取得人，即抵押權設定之後取得抵押物之人（最高法院65年台上字第796號民事判決意旨參照）。查系爭房地前於105年7月14日即由前所有權人陳鴻國為中華電信公司設定第一順位最高限額抵押權（擔保債權總金額2,600萬元），原告雖嗣於106年10月16日登記取得所有權，然原告取得者乃附有上開第一順位最高限額抵押權之所有權，原告身為抵押權設定之後取得抵押物之人（即擔保財產之第三取得人），自應承受系爭房地隨時可能因主債務人（陳鴻國）未履行債務而遭抵押權人實行抵押權（強制執行拍賣）之風險。

2.原告雖主張其並未主動清償陳鴻國對於中華電信公司之債務，而係被動遭法院拍賣系爭房地，自無民法第312條規定之適用云云。惟民法第312條規定之「清償」或「承受債權」，本不以自願清償為限，強制執行程序中之變價清償亦屬之。蓋所謂強制執行之拍賣程序，乃國家機關依債權人之聲請，將屬於債務人或利害關係第三人（即本件之原告）所有之財產強制變價，以滿足債權人之債權。此項拍賣變價雖非原告本於自由意志所為主動履行，然其變價之價金（17,6

60,000元）於扣除土地增值稅33,541元、執行費150,071元、執行必要費用7,110元後，其餘款17,469,278元全數由第一順位抵押權人中華電信公司受償，其法律效果即係以原告所有權變價之財產清償陳鴻國對於中華電信公司之債務。衡諸民法第312條規定之立法本旨，係為避免主債務人（陳鴻國）因利害關係第三人之財產受執行而獲致免除債務之不當得利，故明定該第三人（原告）於其財產遭變價代償之限度內，當然、法定發生債權移轉之效力，亦即承受債權人中華電信公司對陳鴻國之債權。原告主張其因遭被動法拍而非主動清償，即無上開法條之適用云云，顯有誤解，自不足採。

3.至原告主張其對於陳鴻國之1,000萬元債權尚且追討無門，遑論再向陳鴻國請求給付法拍代償之1,746萬餘元，原告既未獲利益，自不應課稅云云。然按房地合一稅，係就不動產處分時所實現之交易利益予以課徵，其計算方式乃依所得稅法第14條之4第1項規定，以交易時之成交價額減除原始取得成本與費用核實認定。查系爭房地經法院拍賣移轉，其拍定價格為17,660,000元（即法定成交價額），相較於原告當初取得之原始買賣成本12,000,000元，系爭房地之交易損益於拍定變價時即已實現。而該拍賣價金後續分配予中華電信公司之17,469,278元，係屬原告取得該房地變價對價後之資金分配去向，其結果係使原告在私法上依法取得中華電信公司對陳鴻國同額之17,469,278元債權，至於該項債權日後是否能實際獲償或有無求償無門之風險，要屬原告與陳鴻國間私法債權之信用風險與實現問題，蓋原告於登記取得系爭房地之所有權時，即已知悉系爭房地設有上開第一順位最高限額抵押權，原告徒以其事後對陳鴻國之債權恐追討無門為由，欲將此私法債權無法受償之風險，轉嫁為系爭房地之原始取得成本而要求自成交價額中減除，顯係將房地交易損益之認定與私法債權受償之風險混為一談，於法無據，殊難採憑。

㈣從而，本件原告未依規定辦理房地合一稅申報，經被告原核

定其成交價額17,660,000元，原始取得成本10,000,000元及必要費用29,500元（核定可減除成本10,029,500元），另減除移轉費用300,000元及土地漲價總數額167,710元，核定課稅所得7,162,790元，補徵應納稅額1,432,558元（見原處分卷1第84頁）。嗣復查時，被告查明原告與陳鴻國於106年10月間辦理所有權移轉登記時，已簽訂買賣價款總金額為12,000,000元之不動產買賣契約書，且系爭房地更正後之實價登錄申報書亦登載交易總價為12,000,000元，故系爭房地之原始取得成本實為12,000,000元，乃予以追認取得成本2,000,000元，變更核定可減除成本為12,029,500元（即原始取得成本12,000,000元＋取得時必要費用29,500元），變更核定課稅所得為5,162,790元，原核定應納稅額1,432,558元則予以追減400,000元，變更核定應納稅額為1,032,558元，核屬適法有據，並無違誤。

七、綜上所述，原告上開主張各節，均非可取。被告以原告未依規定辦理房地合一稅申報，原核定補徵應納稅額1,432,558元，嗣經復查決定追認原始取得成本2,000,000元，變更核定課稅所得為5,162,790元，追減應納稅額400,000元，並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告訴請撤銷不利於原告之部分為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，認對本判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

九、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

審判長法　官　黃司熒

法　官　李嘉益

法　官　黃麗玲

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
(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(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(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　蔡宗和