

臺灣臺南地方法院行政訴訟判決

110年度稅簡字第7號

原告 永晉興業股份有限公司

法定代理人 楊榮一

被告 財政部南區國稅局

代表人 盧貞秀

訴訟代理人 李足能

林秀月

上列當事人間營業稅事件，原告不服財政部中華民國110年9月16日台財法字第00000000000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、訴訟費用新台幣貳仟元由原告負擔。

事實及理由

壹、爭訟概要：被告機關依據查得資料，以原告於107年度銷售所有○○縣○○市○○段000○號等9筆建物，未依規定開立統一發票，漏報銷售額新臺幣（下同）2,745,714元，乃核定銷售額2,745,714元，補徵營業稅額137,286元。原告不服，申請復查結果，獲追減銷售額653,700元。原告仍不服，向財政部提起訴願，經訴願決定駁回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

貳、本件原告主張略以：

一、其買賣不動產契約中所載交易價格103,800,000元，全部為土地之買賣價金，因系爭建物老破崩塌不堪使用，依民間慣例，為無計價交易，屬無償給予買受人，請依契約認定僅出售土地等。

二、地上廢棄建築物倒塌不堪使用，轉交買方拆除清理，無金錢

01 補償更無價款收入事實。

02 三、被告機關於出售土地事宜後捏造違章案件，目前在臺灣臺南
03 地方法院行政訴訟庭更一審再審中，因受疫情影響而暫未再
04 開庭。

05 四、真實房屋建築實情參照109年5月23日提出聲請申覆書、108
06 年7月18日提起訴願書、109年5月27日兩次提出申覆書等皆
07 已提供說明建物崩塌，其遭債權人登門討債等情，並聲明求
08 為判決撤銷訴願決定、復查決定及原處分。

09 參、被告則以：

10 一、本件被告依查得資料，以原告主要營業項目為不動產買賣及
11 不動產租賃，107年度出售坐落於○○縣○○市○○段000○
12 0○地號土地與其地上5筆已辦保存登記建物（土地及建物移
13 轉登記日均為107年11月9日）及4筆未辦保存登記建物，銷
14 售總金額計103,800,000元，其中建物部分未依規定開立統
15 一發票及申報銷售額繳納營業稅，乃依營業稅法第3條第3項
16 第1款無償移轉貨物予他人所有，視為銷售貨物之規定，並
17 依同法施行細則第19條規定，以時價為銷售額之認定標準，
18 以買賣雙方申報契稅時所訂立系爭建物之建築改良物所有權
19 買賣移轉契約書及契稅申報書所載之移轉總價格2,883,000
20 元（已辦保存登記5筆建物2,396,000元＋未辦保存登記4筆
21 建物487,000元，均含稅），核定銷售額2,745,714元（不含
22 稅，2,883,000元÷1.05），補徵營業稅額137,286元【已較依
23 營業稅法施行細則第21條規定計算有利：移轉總價格103,80
24 0,000元，定著物之銷售價格為5,571,736元、銷售額為5,30
25 6,415元（5,571,736元÷1.05）】。復查決定以系爭建物其
26 中已辦保存登記5筆建物，原告帳載未折減餘額為2,092,014
27 元〔不含稅，房屋帳載取得成本3,035,856元－帳載累計折
28 舊943,842元（計算折舊至107年11月止）〕，是已辦保存登
29 記5筆建物銷售額時價，依財政部96年9月13日令，應參酌房
30 屋帳載未折減餘額估算之售價，核認為2,092,014元。另未
31 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

01 為0元。重新計算系爭建物銷售額為2,092,014元（已辦保存
02 登記5筆建物2,092,014元＋未辦保存登記4筆建物0元，均不
03 含稅），補徵營業稅額104,601元（2,092,014元×5%）等
04 由，追減銷售額653,700元（2,745,714元-2,092,014元）。

05 二、原告主張地上廢棄建築物倒塌不堪使用，轉交買方並無金錢
06 補償更無價款收入事實；被告於出售土地事宜後捏造違章案
07 件，目前由大院行政訴訟庭更一審再審中等節，查：

08 1、本件原告107年出售○○段000等6筆地號土地及系爭建物總金
09 額103,800,000元，未分別載明土地及建物之銷售價格（於契
10 約書上載有特別約定：本買賣包含地上建物共5筆），復依
11 前揭契約書及原告開立予○○○○○○有限公司之統一發票
12 可知，部分系爭建物於立契銷售日前仍有租約在案，並收取
13 租金（每月租金40,000元，107年11月1日至15日收租金20,00
14 0元），倘原告主張系爭5筆建物已廢棄倒塌屬實，何以仍可
15 收取租金。且依該房地產點交書及建築改良物所有權買賣移
16 轉契約書，原告所移轉之標的物為○○段000等6筆地號土地
17 及系爭建物。原告雖主張系爭建物現場實況倒塌不堪使用，
18 惟未提出屋況不佳之具體事證供查，被告乃依營業稅法第3條
19 第3項第1款及同法施行細則第19條及第25條、財政部96年9月
20 13日令，以原告資產負債表及財產目錄所載房屋未折減餘額
21 2,092,014元為時價，核定系爭5筆建物之銷售額，實屬有
22 據。原告主張系爭5筆建物已廢棄倒塌、不堪使用一節，核不
23 足採。

24 2、原告訴稱於大院行政訴訟庭更一審審理之案件，係原告另案
25 因103年度營利事業所得稅虛列費用之罰鍰案件，與本案無
26 涉。等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

27 肆、兩造之爭點：原告主張無償讓與建物是否無須開立統一發
28 票？原告主張有無理由？

29 伍、本院之判斷：

30 一、應適用之法令：

31 （一）、加值型及非加值型營業稅法（以下簡稱營業稅法）

01 1.第3條第3項第1款規定：「有左列情形之一者，視為銷售
02 貨物：一、……以其產製、進口、購買之貨物，無償移
03 轉他人所有者。」

04 2.第43條第1項第4款規定：「營業人有下列情形之一者，主
05 管稽徵機關得依照查得之資料，核定其銷售額及應納稅額
06 並補徵之：……四、短報、漏報銷售額。」

07 (二)、營業稅法施行細則

08 1.第19條第1項第1款規定：「本法第3條第3項規定視為銷售
09 貨物之銷售額，其認定標準如左：一、第1款……以時價
10 為準。」

11 2.第25條規定：「本法稱時價，係指當地同時期銷售該項貨
12 物或勞務之市場價格。」

13 (三)、財政部96年5月30日台財稅字第09604520980號、96年9月1

14 3日台財稅字第09604539250號令(以下簡稱本部96年9月13日
15 令)：「一、……二、依加值型及非加值型營業稅法施行
16 細則第25條規定，本法稱時價，係指當地同時期銷售該項貨
17 物或勞務之市場價格。前揭所稱房屋之時價，應參酌下列資
18 料認定之：(一)報章雜誌所載市場價格。(二)各縣市同業間
19 帳載房屋同一月份之加權平均售價。(三)不動產鑑價公司鑑
20 價資料。(註：自94年10月6日起……不再採用)。(四)
21 銀行貸款評定之房屋款價格。(五)臨近地區政府機關或大建
22 築商建造房屋之成本價格，加上同業之合理利潤估算之時
23 價。(六)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
24 (七)出售房屋帳載未折減餘額估算之售價。(八)法院拍賣或
25 國有財產局等出售公有房屋之價格。(九)依前述各項資料查
26 得房地總價及土地時價所計算獲得之房屋售價。(十)時價資
27 料同時有數種者，得以其平均數為當月份時價。」

28 二、按營業稅法第3條第3項第1款規定：「有左列情形之一者，
29 視為銷售貨物：一、……以其產製、進口、購買之貨物，
30 無償移轉他人所有者。」是以，無償移轉貨物予他人所
31 有，視為銷售貨物，又依營業稅法施行細則第19條第1項第1

款規定：「本法第3條第3項規定視為銷售貨物之銷售額，其認定標準如左：一、第1款.....以時價為準。」，並應開立統一發票。經查，本件原告主要營業項目為不動產買賣及不動產租賃，107年度出售坐落於○○縣○○市○○段000○○地號土地與其地上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申報銷售額繳納營業稅，被告乃依營業稅法第3條第3項第1款無償移轉貨物予他人所有，視為銷售貨物之規定，並依同法施行細則第19條規定，以時價為銷售額之認定標準，以買賣雙方申報契稅時所訂立系爭建物之建築改良物所有權買賣移轉契約書及契稅申報書所載之移轉總價格2,883,000元（已辦保存登記5筆建物2,396,000元＋未辦保存登記4筆建物487,000元，均含稅），核定銷售額2,745,714元（不含稅，2,883,000元÷1.05），補徵營業稅額137,286元【已較依營業稅法施行細則第21條規定計算有利：移轉總價格103,800,000元，定著物之銷售價格為5,571,736元、銷售額為5,306,415元（5,571,736元÷1.05）】。復查決定以系爭建物其中已辦保存登記5筆建物，原告帳載未折減餘額為2,092,014元〔不含稅，房屋帳載取得成本3,035,856元－帳載累計折舊943,842元（計算折舊至107年11月止）〕，是已辦保存登記5筆建物銷售額時價，依財政部96年9月13日令，應參酌房屋帳載未折減餘額估算之售價，核認為2,092,014元，此有原告財產目錄及轉帳傳票附卷可稽（原處分A卷第360-362頁）。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（已辦保存登記5筆建物2,092,014元＋未辦保存登記4筆建物0元，均不含稅），補徵營業稅額104,601元（2,092,014元×5%）等由，追減銷售額653,700元（2,745,714元－2,092,014元），尚無違誤。

二、原告主張地上廢棄建築物倒塌不堪使用，轉交買方並無金錢

01 補償更無價款收入，自不應開立發票云云，惟查：

02 (一) 本件原告107年出售○○段000等6筆地號土地及系爭建物
03 總金額103,800,000元，此有土地買賣契約書附卷可稽(訴
04 願卷第58-63頁)，未分別載明土地及建物之銷售價格，於
05 契約書第七條上載有特別約定：本買賣包含地上建物共5
06 筆(訴願卷第59頁)，復依前揭契約書及原告開立予○○
07 ○○○有限公司之統一發票可知，部分系爭建物於立契
08 銷售日前仍有租約在案，並收取租金(每月租金40,000
09 元，107年11月1日至15日收租金20,000元)，此有○○○
10 ○○○有限公司之統一發票附卷可稽(原處分A卷第35
11 頁)，倘原告主張系爭5筆建物已廢棄倒塌屬實，何以仍
12 可收取租金。且依該房地產點交書及建築改良物所有權買
13 賣移轉契約書，原告所移轉之標的物為○○段000等6筆地
14 號土地及系爭建物，此有上開點交書附卷可憑(訴願卷第
15 72頁)。原告亦未提出屋況不佳，致無從收益之具體事
16 證，是以，原告主張系爭5筆建物已廢棄倒塌、不堪使用
17 一節，核不足採，至於原告提出108年5-6月拆房之相片，
18 與本件係107年11月前之爭執無涉，自無可採。

19 (二) 財政部96年5月30日台財稅字第09604520980號、96年9月1
20 3日台財稅字第09604539250號令，係財政部本於中央稅捐
21 主管機關職權，為執行認列房屋價值之必要，就適用內
22 容、認列原則及應檢附之文件而為細節性、技術性之補充
23 性規定，俾為所屬機關執行職權之依據，其係補充法規以
24 臻完善而訂定，並未踰越法律之規範意旨及限度，自得適
25 用。被告乃依營業稅法第3條第3項第1款及同法施行細則
26 第19條及第25條、財政部96年9月13日令，以原告資產負
27 債表及財產目錄所載房屋未折減餘額2,092,014元為時
28 價，核定系爭5筆建物之銷售額，尚非無據，原告主張無
29 償移轉及該建物已廢棄不堪使用，自無須開立發票云云，
30 為無理由，核不足採。

31 (三) 至於原告訴稱於本院更一審審理之案件，係原告另案因10

01 3年度營利事業所得稅虛列費用之罰鍰案件，與本案無
02 涉，原告尚有誤會，附此敘明。

03 六、從而，原處分並無違法，訴願決定予以維持，核無不合。原
04 告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。本件判決基礎已經明
05 確，原告主張遭債權人或黑道登門討債等節，經本院審酌
06 後，核與本件無涉，與判決結果不生影響，無一一論述之必
07 要，一併說明。

08 據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98 條第1項
09 前段，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
11 行政訴訟庭 法 官 侯明正

12 一、上為正本係照原本作成。

13 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並
14 繳納上訴費新台幣3,000元，其未表明上訴理由者，應於提
15 出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕
16 本）。上訴理由應表明關於原判決所違背之法令及其具體內
17 容，或依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

18 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
19 書記官 陳世明