

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭

113年度訴字第818號

114年3月20日辯論終結

原告 溫璿
被告 財政部臺北國稅局

代表人 吳蓮英（局長）

訴訟代理人 康詠婕
陳奎翰

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5月10日台財法字第11313913540號（案號：第11201068號）訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告於民國110年11月17日（登記日，下同）出售於105年9月2日因買賣而登記於其名下之門牌號碼○○區○○路00號2樓房屋（新北市新店區寶橋段1079建號，權利範圍全部，下稱系爭房屋）及其坐落基地（新北市新店區寶橋段620地號，權利範圍360000分之6444，下與系爭房屋合稱系爭房地），並於110年12月14日辦理房屋土地交易所得稅（下稱房地合一稅）申報，列報房屋土地交易損失新臺幣（下同）3,400,200元及課稅所得0元，經被告依查得資料，以112年4月29日第1413000603號個人房地交易所得稅申報核定通知書，核定課稅所得8,294,183元，應補稅額1,658,836元（下稱原處分）。原告不服，申請復查，未獲被告112年11月7日財北國稅法務字第1120030865號復查決定變更（下稱復查決定），提起訴

願，亦遭財政部113年5月10日台財法字第11313913540號(案號：第11201068號)訴願決定駁回(下稱訴願決定)。原告仍不服，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

原告初經營公司，因遭吳承衡詐騙，出名登記為價值2,000餘萬元系爭房地之所有權人，並向第一商業銀行(下稱第一銀行)貸款1,330餘萬元，但該貸款悉遭吳承衡取走，藍明傳代書於105年6月5日實價登錄原告購屋金額9,000,000元亦為偽造，原告嗣因不堪高額地下錢莊利息、手續費、房屋裝修工程款、工務局罰金、發票罰款稅金之負荷，為解燃眉之急，而以1,930餘萬元出售系爭房地，並無任何獲利，原告業於112年4月19日向派出所報案，對吳承衡提出偽造文書等刑事告訴，吳承衡並已遭檢方通緝〔臺灣臺北地方檢察署(下稱臺北地檢署)112年度偵字第20088號〕。

(二)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：

(一)答辯要旨：

原告於110年12月14日申報個人房屋土地交易所得稅，檢附系爭房地原告與賣方王美虹於105年6月28日簽訂之不動產買賣契約書，並列報購入價款22,000,000元，惟查該購入價款與實價登錄價格9,000,000元不符，經被告依職權調查後，斟酌全部事證，核認原告就系爭房地之原始取得成本為9,000,000元，並依房地合一課徵所得稅申報作業要點(下稱房地合一申報要點)第13點規定，增列系爭房地必要費用及修繕費，核定課稅所得8,294,183元〔房地成交價額19,380,000元－可減除成本10,305,617元(買入價額9,000,000元＋契稅60,240元＋印花稅3,320元＋規費17,572元＋修繕費1,224,485元)－可減除費用780,200元(仲介費775,200元＋代書費5,000元)〕，按系爭房地持有期間超過5年，未逾10年

者之適用稅率20%，核定應納稅額1,658,836元（課稅所得8,294,183元×20%），並無違誤。

(二)聲明：

原告之訴駁回。

四、爭點：

被告核定原告之系爭房地交易課稅所得8,294,183元，應補稅額1,658,836元，是否適法有據？

五、本院的判斷：

(一)前提事實：

上開爭訟概要欄所述之事實，除本件爭點外，為兩造所不爭執，並有原告110年12月14日個人房地交易所得稅申報書〔原處分可閱卷（下稱原處分卷）第126-127頁〕、原處分及繳款書（原處分卷第202-203、204-205頁）、徵銷明細檔查詢（原處分卷第180頁）、復查決定及送達證書（原處分卷第231-237、239頁）、訴願決定及送達證書（原處分卷第262-272頁、訴願可閱卷末頁）可查，堪信為真。

(二)應適用的法令及法理的說明：

- 1.所得稅法第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。」第14條之4第1項及第3項第1款第3目規定：「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。……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20%。」準此，個人自105年1月1日起，交易該日以後取得之房屋、土地，交易所得應依法採

01 分離課稅方式課徵所得稅，個人房屋、土地交易所得或損失
02 之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取
03 得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所
04 得額；又持有房屋土地之期間超過5年，未逾10年者，稅率
05 為20%。

- 06 2.財政部為利納稅義務人依所得稅法第4條之4、第4條之5、第
07 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
08 屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地交易所得，特
09 訂定房地合一申報要點，其中第3點規定：「房屋、土地交
10 易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉
11 登記日為準。……」第4點規定：「房屋、土地取得日之認
12 定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。
13 ……」第5點第1項規定：「房屋、土地持有期間之計算，自
14 房屋、土地取得之日起算至交易之日止。……」第12點第1
15 項第1款規定：「本法第14條之4第1項及第14條之6規定之成
16 本，認定如下：(一)買賣取得者，以成交價額為準。……」第
17 13點規定：「個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列
18 證明文件者，亦得包含於成本中減除：(一)購入房屋、土地達
19 可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書
20 費、規費、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移
21 轉登記完成前，向金融機構借款之利息。(二)取得房屋後，於
22 使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭之
23 增置、改良或修繕費。」第15點第1項及第4項規定：「（第
24 1項）個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、
25 廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。
26 ……（第4項）取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、
27 地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期
28 間之相對代價，不得列為費用減除。」
- 29 (三)被告核定原告之系爭房地交易課稅所得8,294,183元，應補
30 稅額1,658,836元，尚屬適法有據：

- 01 1.原告於105年9月2日因買賣登記取得系爭房地（原處分卷第1
02 22-125頁），嗣於110年10月17日簽訂不動產買賣契約書，
03 以總價19,380,000元出售系爭房地（原處分卷第110-119
04 頁），並於110年11月17日完成所有權移轉登記（原處分卷
05 第120-121頁），原告於110年12月14日申報房地合一稅（原
06 處分卷第126-127頁），列報房屋土地交易損失3,400,200元
07 （房地成交價額19,380,000元－可減除成本22,000,000元－
08 可減除費用780,200元）。
- 09 2.原告於110年12月14日申報房地合一稅時，檢附其與賣方王
10 美虹於105年6月28日簽訂之不動產買賣契約書（原處分卷第
11 98-109頁），列報購入價款22,000,000元，經被告查得，該
12 購入價款與實價登錄價格9,000,000元（原處分卷第65-68
13 頁）不符，乃以111年2月17日財北國稅大安綜所字第111045
14 2212B號函、111年4月22日財北國稅大安綜所字第111045547
15 0號函及111年3月24日財北國稅大安綜所字第1110453820A號
16 函，請賣方王美虹及中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信
17 公司）提供買賣契約書等相關資料（原處分卷第91、72-7
18 3、64頁），依王美虹及中信公司提示之105年6月5日不動產
19 買賣契約書、王美虹111年4月29日說明書及中信公司111年4
20 月6日中信仲字第111040601號函顯示，不動產買賣契約書簽
21 訂日期為105年6月5日，買賣總價皆為9,000,000元，且上開
22 不動產買賣契約書記載之買方為高思純（後改名為高子甯，
23 原處分卷第74-90、57-63頁）。經被告再以111年4月11日財
24 北國稅大安綜所字第1110454397號函詢高子甯（原處分卷第
25 52頁），及以111年3月18日財北國稅大安綜所字第11104536
26 46A號函詢105年6月5日不動產買賣契約書之特約地政士藍明
27 傳（原處分卷第70頁），高子甯以111年4月20日說明書表
28 示，其於105年簽約購買系爭房地，因銀行不予核貸，即透
29 過仲介無條件轉讓予他人，因時間久遠，相關文件已遺失
30 （原處分卷第51頁），藍明傳亦以111年3月23日申明書表
31 示，其受託辦理系爭房地買賣一案，因辦公室於110年年中

01 淹水散失，無法提供（原處分卷第69頁）。被告乃以111年2
02 月17日財北國稅大安綜所字第1110452212A號函及同年4月11
03 日財北國稅大安綜所字第1110454393號函，請原告提示購入
04 系爭房地之付款資金流程、相關稅費資料及說明其檢附之買
05 賣契約書所載購入價款與實價登錄價格不符之原因（原處分
06 卷第30、29頁），然原告未提示相關資料供核，僅以111年4
07 月19日璿晶字第1110419-01號函（下稱111年4月19日函）檢
08 附105年6月28日不動產買賣契約、系爭房地抵押權設定契約
09 書、抵押權塗銷同意書、第一商業銀行借據表示，系爭房地
10 105年6月28日買賣契約價金為22,000,000元，並經第一商業
11 銀行松貿分行核貸15,960,000元（借據金額3,150,000元及1
12 0,150,000萬元，合計13,250,000元），第四次交屋部分款
13 項（核貸撥款入原告存簿）為在該分行臨櫃領現直接交付賣
14 方（原處分卷第3-28頁）。被告遂依查得資料，核認系爭房
15 地原始取得成本為9,000,000元、可包含於成本中減除之必
16 要費用為81,132元（契稅60,240元＋印花稅3,320元＋規費1
17 7,572元，原處分卷第31-34、37頁）及修繕費為1,224,485
18 元（原處分卷第167-171、140、142-148頁），以及可減除
19 之必要費用780,200元（仲介費775,200元＋代書費5,000
20 元，原處分卷第95-97頁）。是原處分以系爭房地取得時之
21 實際成交價額為9,000,000元，並依房地合一申報要點第13
22 點規定，增列系爭房地必要費用及修繕費，核定課稅所得8,
23 294,183元〔房地成交價額19,380,000元－可減除成本10,30
24 5,617元（買入價額9,000,000元＋契稅60,240元＋印花稅3,
25 320元＋規費17,572元＋修繕費1,224,485元）－可減除費用
26 780,200元（仲介費775,200元＋代書費5,000元）〕，按系
27 爭房地持有期間超過5年，未逾10年者之適用稅率20%，核
28 定應納稅額1,658,836元（課稅所得8,294,183元×20%），
29 核無不合。

30 3.原告雖主張本件係吳承衡以借名登記方式，將系爭房地登記
31 至其名下，並與賣方王美虹訂定22,000,000元之不動產買賣

01 契約，而由第一銀行鑑價後之核貸金額可證，系爭房地確有
02 22,000,000元之價值，藍明傳代書於105年6月5日偽造之實
03 價登錄9,000,000元金額，並非其購屋成本等語。惟：

04 (1)按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方
05 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
06 為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意
07 思表示合致，始能成立借名登記契約（最高法院114年度台
08 上字第79號民事判決意旨參照）。

09 (2)原告雖提出其與106年2月10日書立載明系爭房地為借名登記
10 之協議書（下稱106年2月10日協議書，本院卷第27頁、原處
11 分卷第183頁）及吳承衡於106年3月2日收到原告所提供第一
12 銀行貸款帳戶存簿及印章之收據（下稱106年3月2日收據，
13 原處分卷第182頁），主張系爭房地係吳承衡利用其名義借
14 名登記，並取走系爭房地之貸款等語。惟：

15 ①依原告以111年4月19日函檢附之系爭房地不動產買賣契約
16 書、系爭房地抵押權設定契約書、抵押權塗銷同意書、系爭
17 房地登記謄本、第一銀行借據（原處分卷第3-28頁）所示，
18 原告於105年6月28日與賣方王美虹簽約購入系爭房地，成交
19 價額為22,000,000元，而該契約所蓋用之原告印文為真正，
20 此為原告所不否認（本院卷第135、193頁），系爭房地並於
21 105年9月2日辦竣所有權移轉登記至原告名下，且第一銀行
22 借據、土地、建築物設定契約書，及原告於復查階段提出之
23 第一銀行房屋擔保借款繳息清單（原處分卷第206頁）所
24 載，系爭房地貸款之借戶及房屋所有權人皆為原告，該貸款
25 並於105年9月7日及105年9月9日撥貸，且原告曾於原核定階
26 段，以111年4月19日函向被告表示，系爭房地經第一銀行松
27 貿分行核貸15,960,000元（借據金額3,150,000元及10,150,
28 000萬元，合計13,250,000元），第四次交屋部分款項（核
29 貸撥款入原告存簿）為在該分行臨櫃領現直接交付賣方等語
30 （原處分卷第28頁），足見原告確有取得並使用系爭房地之
31 貸款。

01 ②原告持有系爭房地期間，尚進行系爭房屋之裝潢工程，且裝
02 潢工程相關款項亦係由其同居人馬學林於109年2月9日至109
03 年11月10日期間陸續代墊支付，總金額約122萬4,485元，此
04 經原告以111年11月29日陳述書檢附臺灣高等檢察署（下稱
05 高檢署）111年度上聲議字第4009號處分書及相關合約、單
06 據，以及以111年12月19日文（原處分卷第142頁），向被告
07 陳述在卷（原處分卷第151-172、142頁），並據本院依職權
08 調取上開高檢署偵查卷及臺北地檢署110年度調偵字第2268
09 號偵查卷宗（外放影印卷節本）審明。

10 ③再由原告提出之安新建築經理（股）公司價金履約保證動用
11 專戶款項協議書、專戶資金及利息結算明細表（賣方）與房
12 地點交證明暨買賣價金履約保證結案單（賣方）（原處分卷
13 第110-112頁）可知，原告係於110年10月17日與買方林秀蓉
14 簽訂不動產買賣契約書，以總價19,380,000元出售系爭房
15 地，並於110年11月17日完成移轉登記，系爭房地之價金，
16 經林秀蓉於110年10月18日至110年11月22日存入履保專戶合
17 計6,637,281元，並於110年11月22日自林秀蓉銀行帳戶，代
18 償原告向銀行貸款12,742,719元，另扣除履保專戶支付房屋
19 稅等相關費用合計796,352元、原告指定轉出帳戶計2,500,0
20 00元（開立支票予洪淑英）及加計履保專戶結清利息17元，
21 該履保專戶結清總額為3,340,946元，其中款項3,305,946元
22 於110年11月25日匯入原告設於中信銀行營業部帳戶（帳
23 號：000000000000）（賣方），原告並於本院審理時，以告
24 訴申報狀自陳其係將上開售屋款項用以償還高利貸、房貸及
25 其利息等語（本院卷第199頁），足見系爭房地係由原告自
26 己處分，該系爭房地出售所得，亦係由原告取得並使用。

27 ④綜上可知，原告持有系爭房地期間，係由原告自己管理、使
28 用及處分系爭房地，並無吳承衡行使系爭房地之所有權權能
29 並負擔義務之情事，又查無其他足證原告與吳承衡借名關係
30 存在之具體事證及相關資金流程；原告所提出之106年2月10
31 日協議書及106年3月2日收據，至多僅能證明吳承衡與原告

01 事後就系爭房屋貸款所衍生之金錢糾紛，於106年間達成協
02 議，吳承衡允諾將系爭房地移轉登記至第三人名下，並負責
03 清償系爭房地貸款之事實，並不足以作為原告與吳承衡間就
04 系爭房地成立借名登記契約之佐證。是原告上開主張，並不
05 可採。

06 (3)原告雖又主張由第一銀行鑑價後核貸之金額可證，系爭房地
07 確有22,000,000元之價值，藍明傳代書於105年6月5日之實
08 價登錄9,000,000元金額為偽造，並非其購屋成本等語。
09 然：

10 ①被告為釐清原告購入系爭房地成本之事實，經函請賣方王美
11 虹及中信公司說明並提供相關資料結果，依其等所提示之不
12 動產買賣契約書，簽訂日期為105年6月5日，買賣總價皆為
13 9,000,000元，此與不動產買賣成交案件實際資訊申報書所
14 載一致；上開不動產買賣契約書記載買方雖為高思純（後改
15 名為高子甯），惟高子甯表示105年簽約購買系爭房地，因
16 銀行不予核貸，即透過仲介無條件轉讓予他人等情，業如上
17 述。

18 ②藍明傳於臺北地檢署112年度偵字第20088號偽造文書案件偵
19 查中，於112年12月7日檢察官訊問時亦證稱，買方高思純、
20 賣方王美虹所進行之系爭房地買賣，係由中信公司找其擔任
21 地政士，辦理系爭房地所有權移轉登記及抵押權設定，其並
22 依法令辦理實價登錄；系爭房地之登記名義人即原告係買方
23 高思純或中信公司所指定，其沒看過原告與王美虹所簽立之
24 系爭房地買賣契約書，亦不知當事人如何與第一銀行洽談以
25 9,000,000元之系爭房地擔保取得15,960,000元貸款等語，
26 業經本院依職權調取臺北地檢署112年度偵字第20088號偵查
27 卷（外放影印卷第363-369頁）查明。

28 ③綜前事證，堪認原告取得系爭房地之成交價額確為9,000,00
29 0元；至於系爭房地實際價值若干，與系爭房地取得時成交
30 價額之認定無涉，縱其貸款金額超出購入成本，亦與本件核

認可計入個人房屋土地交易所得之購屋成本係屬二事，無從作為有利於原告之認定，是原告上開主張，亦不足採。

(四)綜上所述，原告主張均不可採，被告核定系爭房地交易課稅所得8,294,183元，應補稅額1,658,836元，於法並無違誤，復查決定及訴願決定予以維持，亦無不合。原告猶執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要，一併說明。

七、結論：原告之訴無理由。

中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

審判長法 官 洪慕芳

法 官 郭銘禮

法 官 孫萍萍

一、上為正本係照原本作成。

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提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

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，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。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. 上訴人或其代表人、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、副教授者。

	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。 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。
(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	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。 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. 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。
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。	

02 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
03 書記官 林劭威