

臺中高等行政法院判決

) FKT64W1Z1X5L0;@108年度訴字第

108年12月11日辯論終結

原告 楊碧惠（即林清輝之繼承人）

兼下二原告

法定代理人

原告 林妙慈（即林清輝之繼承人，民國00年出生）

林宣瀚（即林清輝之繼承人，民國00年出生）

共同

訴訟代理人 蔡其展 律師

被告 財政部中區國稅局

代表人 宋秀玲

訴訟代理人 劉貞秀

上列當事人間特種貨物及勞務稅事件，原告不服財政部中華民國

108年7月30日台財法字第10813922760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、事實概要及其證據：

（一）林清輝於民國101年7月23日完成移轉登記取得臺中市○○

區○○○路○段○○○號6樓之2房屋及其坐落基地（下稱系爭

房地，被告卷39-50頁之土地建物查詢及異動索引資料）

，嗣於102年9月24日簽訂買賣契約（被告卷29-35頁），

以新臺幣（下同）12,500,000元出售，因其持有系爭房地

期間逾1年未滿2年，且無排除課稅規定之適用，卻未依規

01 定申報特種貨物及勞務稅（下稱特銷稅），經被告查獲，
02 乃依系爭房地銷售價格12,500,000元，按適用稅率10%，
03 核定補徵稅額1,250,000元（下稱原處分，被告卷80頁之
04 特銷稅核定稅額通知書）。林清輝不服，申請復查（被告
05 卷76-78頁），未獲變更（被告卷190-195頁），提起訴願
06 ，經財政部107年10月3日台財法字第10713935740號訴願
07 決定（下稱前訴願決定，被告卷178-189頁）駁回，惟林
08 清輝提起本件訴願後，於107年9月6日死亡（本院卷49頁
09 之戶籍謄本），原告為林清輝之繼承人，就前訴願決定不
10 服，逕向本院提起行政訴訟。經本院108年4月3日107年度
11 訴字第343號判決（下稱本院另案判決，本院卷26-27頁）
12 略以：訴願機關依法應通知其繼承人或其他依法得繼受原
13 行政處分所涉權利或利益之人，承受其訴訟。然訴願機關
14 未查悉上情，未依法通知前述得承受訴願之人續行訴願程
15 序，仍對於已死亡之被繼承人林清輝為訴願決定，其訴願
16 程序，顯有瑕疵，所為決定，自屬違法。應由本院將訴願
17 決定撤銷，由訴願機關通知已故被繼承人林清輝之繼承人
18 或其他依法得繼受原行政處分所涉權利或利益之人承受其
19 訴願後，再作決定，以符法制。

20 （二）財政部依上開判決意旨，以108年5月7日台財法字第10813
21 917070號函詢林清輝之繼承人是否承受訴願，經林清輝之
22 繼承人即原告楊碧惠、林妙慈（00年出生）、林宣瀚（00
23 年出生）於108年5月16日聲明承受訴願（被告卷5、243頁
24 之納稅義務人暨扶養親屬個人基本資料、聲明承受訴願書
25 ），並表示另一繼承人林權耀已向臺灣彰化地方法院聲明
26 拋棄繼承，亦經該院准予備查在案，故未一同承受訴願。
27 嗣財政部以108年7月30日台財法字第10813922760號訴願

決定（下稱訴願決定，本院卷32-48頁）駁回，遂提起本
件行政訴訟（本院卷13-22頁）。

二、原告主張略以：

（一）本件有特銷稅條例第5條第1項第1款規定之適用：

1、林清輝於101年7月間向訴外人陳勝宗（現改名為陳紹申，
下稱陳紹申）購買系爭房地，並將戶籍遷入該址。嗣林清
輝因決定返回老家居住，遂於102年9月24日將系爭房地出
售給訴外人徐世安。林清輝於102年9月間出售系爭房地時
，名下確實僅有一戶房屋及其坐落基地，其配偶及未成年
直系親屬於同一年度名下亦無其他房地，而林清輝持有系
爭房地時，即將其戶籍遷入系爭房地所在地址，且有居住
於系爭房地之事實，在持有系爭房地期間，亦無將該房地
供作營業使用或出租，是依特銷稅條例第5條第1項第1款
規定，林清輝於102年9月間出售系爭房地，應無需申報及
繳納特銷稅。

2、關於系爭房地並未作營業使用一節，原告於本院另案之訴
訟程序中已聲請傳喚證人陳紹申、徐世安到庭作證，此有
準備程序筆錄可證。

（二）系爭房地於林清輝持有期間無供營業使用：

1、訴願決定書稱林清輝與徐世安簽訂之系爭房地買賣契約書
第11條第5點約定：「乙方應於完稅前將原設籍於本買賣
標的物之公司登記、營利事業登記．．．營業情形等全部
遷離，完稅時並出示遷離證明文件．．．。」足見系爭房
地買賣契約簽訂當時，買賣雙方皆知系爭房地有爵勝生物
科技有限公司（下稱爵勝公司）設籍及營業情形，自不符
合特銷稅條例第5條第1款規定持有期間無供營業使用或出
租之要件云云，惟查：

01 (1) 系爭買賣契約書係房屋仲介公司提供之定型化契約，契約
02 內容並非專為林清輝與徐世安2人撰擬，況徐世安於本院
03 另案訴訟程序亦當庭證稱：「（原告訴代問：買賣契約書
04 在簽立之前有無先看過？）我都是交由代書或房仲幫我處
05 理，所以事後來才知道有設籍乙事。（原告訴代問：提示
06 買賣契約書，請證人確認該買賣契約中自己書寫的文字。
07 ）只有簽名是我自己書寫的文字，其他都不是。」可見，
08 訴願決定稱系爭房地買賣契約簽訂當時，買賣雙方皆知系
09 爭房地有爵勝公司設籍及營業情形，顯不足採。

10 (2) 況設籍登記並不等於在登記地址有營業事實，訴願決定將
11 兩種情況並列，有混淆事實之嫌。且系爭房地雖有爵勝公
12 司設籍登記，然事實上並無營業，訴願決定以系爭房地有
13 爵勝公司設籍登記，即認定該公司有於系爭房地營業之事
14 實，其推論違反論理法則。

15 2、訴願決定書稱林清輝不知爵勝公司之設籍地即為營業稅及
16 營利事業所得稅申報時應填列之營業地址，有悖常情。依
17 公司法規定，林清輝為爵勝公司股東，得對爵勝公司行使
18 監察權；每屆會計年度終了，董事陳紹申應造具各項表冊
19 送請林清輝承認，林清輝並非只能被動催請陳紹申辦理爵
20 勝公司稅籍之遷出登記云云。惟林清輝並非專業會計或記
21 帳人員，不知公司設籍地即為營業稅及營利事業所得稅申
22 報時應填列之營業地址，本屬正常。又股東對於公司之監
23 察權與遷移公司稅籍實無相關，林清輝不可能因陳紹申未
24 遷移公司稅籍即刻意抵制公司之運作，如此對林清輝個人
25 亦無好處。

26 3、爵勝公司之經營者為陳紹申，林清輝雖係該公司股東，然
27 並未參與公司實際經營，林清輝本身即有經營其他公司，

01 且頗具規模，投資爵勝公司純係出於與陳紹申同校之情誼
02 ，此從證人陳紹申證稱：「（原告訴代問：林清輝有實際
03 參與公司運作？）沒有，只有投資。（原告訴代問：公司
04 的決策會通知他？）公司決策都是我在處理。（法官問：
05 林清輝先生與你是事業夥伴？）因他自己的公司經營蠻大
06 的，我會跟他請教，他是我大學認識的前輩，我常向他請
07 教公司如何經營，因為我是他學弟，比較沒有資金，所以
08 他以資金投資我公司。」即可得知。

09 4、爵勝公司自100年4月間即以系爭房屋地址作為公司稅籍登
10 記地址，當時林清輝尚未持有系爭房屋，由此可知，系爭
11 房屋作為爵勝公司稅籍登記所在，非林清輝所為，亦與林
12 清輝無關。

13 5、系爭房屋於林清輝持有期間並未作為爵勝公司營業使用，
14 此從證人陳紹申證稱：「（原告訴代問：爵勝公司的實際
15 營業地點？）現公司地點在臺中市○○區○○路0段00號
16 。（原告訴代問：依照稅捐機關資料，爵勝公司100年4月
17 到104年9月之稅籍登記在臺中市○○區○○路○段○○○號
18 6樓之2，為何與你剛才所講之實際營業地址不同？）當時
19 為了作大陸生意，所以登記在臺中市，實際上沒有在五權
20 西路地址。」及證人徐世安證稱：「（原告訴代問：購買
21 系爭五權西路房屋之前有無到現場看過？當時房屋的擺設
22 狀況？）有去現場看過，一般般，現場就像一般住家。（
23 原告訴代問：有無看到有工作人員在場？）無。（被告訴
24 代問：系爭五權西路房屋當時有無營業，怎樣看得出來？
25 ）如有營業應該會呈現貨品之類的東西，但是現場沒有這
26 些東西。」亦可得知。

27 6、林清輝購得系爭房屋後，曾數次要求陳紹申將爵勝公司之

01 稅籍登記辦理遷出，然陳紹申遲未為之，係不可歸責於林
02 清輝。此從證人陳紹申證稱：「（原告訴代問：房子賣給
03 林清輝後，他有無要求你把爵勝公司稅籍遷出？）因那時
04 我整個重心都在大陸，我大陸也有茶葉公司，他有要求我
05 遷出，但因我很忙，所以沒有馬上處理。」即可得知。

06 7、陳紹申遲未將爵勝公司稅籍登記辦理遷出，並非僅在林清
07 輝持有系爭房屋期間，即便之後林清輝將系爭房屋出售給
08 徐世安亦同。此從證人徐世安證稱：「（原告訴代問：購
09 買系爭五權西路房屋後，有無發現該地址有公司的稅籍登
10 記？）我開始不知道，後來我有請林先生（指林清輝）要
11 把稅籍做移除，有很長一段時間，他說那是他學弟處理，
12 他會通知。」及證人陳紹申證稱：「（原告訴代問：五權
13 西路房屋的後手，有無要求你把稅籍遷出？）有，後來徐
14 先生有打電話給我。他說他有收到一些稅的問題，要求我
15 將稅籍遷走。（原告訴代問：你經過多久才將稅籍遷出？
16 ）因那時我在大陸，隔很多年我一直沒有處理這個事情。
17 」亦可得知。

18 8、被告以爵勝公司101及102年度營業稅進項發票取自加油站
19 ，皆位於系爭房屋鄰近地區為由，認爵勝公司於系爭房屋
20 有營業行為云云。惟爵勝公司之法定代理人陳紹申於本院
21 另案審理時證稱：「（原告訴代問：你在爵勝公司主要工
22 作內容？）主要作茶葉及跑業務。（原告訴代問：你會常
23 常來市區？）會。（原告訴代問：如何來市區○○○○道
24 ○號或國道4號，再走國道1號，有時候走中港交流道或南
25 屯交流道。（原告訴代問：下南屯交流道後走哪條路？）
26 五權西路。（原告訴代問：如果路過那邊，會在附近加油
27 ？）會在附近加油。」且自國道1號南屯交流道離開高速

01 公路往臺中市區方向，即是接五權西路行駛，而被告所指
02 新生加油站（設臺中市○○區○○○路○段○○○○號1樓）、
03 中村加油站（設臺中市○○區○○○路○段○○○○號）即鄰
04 近南屯交流道。由此可知，爵勝公司進項發票中關於新生
05 、中村兩加油站之發票，應係爵勝公司代表人陳紹申於該
06 加油站加油時取得，與林清輝無關。

07 （三）系爭房屋係作自住使用：

08 1、訴願決定稱林清輝持有系爭房地期間，倘主張供自住使用
09 ，無待陳紹申將爵勝公司登記地址辦理遷出，即得向房屋
10 稅核課機關申請將系爭房地全部改按住家用稅率課徵，作
11 為爵勝公司無於系爭房地營業事實佐證之一，林清輝捨此
12 不為，反而完納房屋稅云云，惟查：

13 (1) 林清輝本無投機炒作系爭房地牟利之意圖，當時並未多想
14 ，僅單純希望陳紹申能儘早將爵勝公司稅籍遷出。假使林
15 清輝與陳紹申確有共謀投機炒作系爭房地以牟利之想法，
16 則系爭房地於陳紹申轉讓林清輝時，即遭課徵特銷稅，其
17 等2人豈可能不想方設法規避，而再次遭課徵高額之特銷
18 稅。訴願機關以自己之專業要求人民亦需具有相同之知識
19 ，顯屬強人所難，且為事後諸葛。

20 (2) 林清輝之所以完納系爭房地之房屋稅金，係因房屋稅乃稅
21 捐機關逕自核課後，寄發繳稅單給納稅義務人持單繳納，
22 非納稅義務人主動申報，而林清輝收到房屋稅單後，即直
23 接依稅單所示金額繳納，未深究核課之明細。上開情事在
24 與爵勝公司毫無關係之後手屋主徐世安身上亦同樣發生，
25 此由證人徐世安證稱：「（原告訴代問：購買系爭五權西
26 路房屋後，有無發現該地址有公司的稅籍登記？）我知道
27 有稅籍設籍是因為有一天我表弟來我家，他問我說地價稅

01 1年要繳多少？我跟他說1年要繳1萬多元，把稅籍單拿出
02 來看，才發現有營業登記，所以多繳營業登記稅。（原告
03 訴代問：因系爭五權西路房屋設立稅籍登記的關係所以有
04 多繳稅款？）有多繳錢。（原告訴代問：有因房子被多課
05 徵租賃所得？）有，租賃所得部分在去年有到國稅局辦理
06 有退稅。另外，多繳的稅款我沒有去追這筆錢我自己吸
07 收。」亦可得知。

08 2、訴願決定稱林清輝與家人102年度因病就醫之診所或醫院
09 多數位於彰化縣鹿港鎮，故系爭房地並非自住云云。惟
10 因林清輝之老家係在彰化縣○○鄉○○路，而其工作地點
11 即九瀚實業有限公司（下稱九瀚公司）亦在同路段，上址
12 離鹿港鎮甚近，且因上址係屬較偏僻之處，故林清輝自小
13 即以鹿港鎮作為消費、醫療之重心，即便遷居至系爭房地
14 因仍是往返福興鄉工作，故上開生活習性仍舊不變。

15 3、被告以林清輝在系爭年度沒有源自臺中地區之薪資所得，
16 質疑林清輝未在臺中地區工作，指摘系爭房屋無供林清輝
17 自住之事實，惟：

18 (1) 林清輝購買系爭房屋確係作為自住使用，此從證人陳紹申
19 證稱：「（原告訴代問：你將五權西路房屋賣出後有再回
20 去過？）有。（原告訴代問：當時五權西路房屋做何使用
21 ？）自己（指林清輝）自用。」及證人徐世安證稱：「（
22 原告訴代問：購買系爭五權西路房屋之前有無到現場看過
23 ？當時房屋的擺設狀況？）有去現場看過，一般般，現場
24 就像一般住家。」即可知悉。

25 (2) 林清輝之所以購置系爭房屋，係因其任職之九瀚公司規劃
26 於臺中市○○區○○路設立營業據點，指派林清輝先行進駐
27 籌備，因而購買系爭房地供未來居住，此由證人陳紹申於

01 本院另案證稱：「（原告訴代問：是否知道林清輝為何要
02 買臺中市○○○路○段的房屋？）他最早有跟我聊，要我
03 將房子賣給他，因為他自己有公司，想要在臺中設點做營
04 業。（原告訴代問：那他有設點營業嗎？）印象中最後沒
05 有設點營業。」及證人徐世安證稱：「（原告訴代問：你
06 知道爵勝公司嗎？）本來不知道，因為購買系爭五權西路
07 房屋後常收到爵勝公司的書信，所以我通知林先生（指林
08 清輝），有很長一段時間我把爵勝公司的書信收集一大疊
09 後，再寄還給他，在五權路上，應該是他公司的地址。」
10 並有林清輝與金融、保險公司往來信件之郵遞地址可資佐
11 證。

12 (3) 林清輝確有在臺中市區工作，且因九瀚公司總部是設在彰
13 化縣福興鄉，故林清輝需頻繁往返臺中、彰化兩地，有加
14 油站開立之發票（分別於臺中中港交流道加油站及彰化鹿
15 港加油站加油，而林清輝有申辦永豐銀行與全國加油站聯
16 名信用卡，故自發票註記「A4 GO!LIFE卡*****2203」
17 即可推知係同一人加油）可資佐證。且因林清輝是任職於
18 同一公司，不因工作地點有別，故自未從九瀚公司以外之
19 公司取得薪資。

20 (4) 林清輝之銀行代收款項紀錄簿登載內容亦可知，林清輝辦
21 理票據代收之往來銀行地點均在臺中市區（託收行：0408
22 南屯分行），足見林清輝確實有在臺中市區工作，並有居
23 住系爭房地之需求。

24 (四) 被告以爵勝公司之稅籍登記地址在系爭房屋為由，認定爵
25 勝公司有在系爭房屋為營業行為，並一再指摘原告未舉證
26 系爭房地未作為營業使用，然消極事實原本即甚難證明，
27 原告業已提出前次訴訟程序經具結之證人證詞，足證系爭

01 房地於林清輝持有期間未作為營業使用等語，並聲明求為
02 判決撤銷訴願決定及原處分。

03 三、被告略以：

04 （一）原告不符合特銷稅條例第5條第1款排除課稅之要件：

05 1、林清輝持有系爭房地期間逾1年且在2年以內，未依規定於
06 訂定銷售契約之次日起30日內申報及繳納特銷稅，且其持
07 有期間有爵勝公司（105年1月起，已更名為台祐紘生物科技
08 有限公司，下稱台祐紘公司）於系爭房屋地址設立營業
09 稅籍登記，並經被告查得公司101及102年度，皆以該址為
10 營業地址按期申報營業稅，101及102年度營利事業所得稅
11 結算申報亦填列該房屋地址為其營業地址。且依系爭房屋
12 之課稅資料，林清輝於持有期間，系爭房地部分面積約20
13 .4平方公尺，係按營業用稅率課徵房屋稅，林清輝並已完
14 納其持有期間應負擔之房屋稅12,348元，難謂該公司未於
15 該址有營業行為。

16 2、況公司法第3條第1項及第101條第1項第6款前段規定之立
17 法意旨，與民法規定之住所相同，均在使其法律關係及活
18 動有其中心，俾利害關係人及行政機關易與接觸，以保障
19 交易之安全，就公司一般交易相對人及行政機關而言，其
20 所能明確識別之公司營業地點僅有公司登記地址，足見登
21 記地址核屬營業活動之一環，益證該公司確於系爭房地上
22 有營業行為。

23 （二）原告主張稽徵機關形式推論有違論理法則云云。惟原告訴
24 稱本件應免徵特銷稅是以「所有權人與其配偶及未成年直
25 系親屬僅有1戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有
26 期間無供營業使用或出租者」為由，此屬稅捐縮減事由，
27 應由原告負舉證責任。況被告就其主張，業已依職權調查

事實，依查得之具體事證，確認系爭房地有供營業使用之事實，非如原告所稱僅就形式資料認定。

(三) 爵勝公司101及102年度營業稅年度資料查詢，其進項來源明細中，進項發票係取自加油站者，皆為系爭房地鄰近地區（即臺中市○○區○○路○段）之加油站所開立，而非林清輝訴稱另一營業場所臺中市○○區○○路，公司之營運場所若非位於系爭房地，豈有均於該處附近加油之理，亦證該公司於系爭房地該址有營業行為。

(四) 爵勝公司負責人陳紹申雖辯稱實際營業場所之外埔鄉為鄉下地區，名片上以系爭房地之臺中市地址有助生意往來等語，惟臺中市早於99年升格為直轄市，原臺中縣外埔鄉為臺中市之一個行政區，若非於系爭房地有實際營業行為，何需僅「借名」登記？又所稱「有助生意往來」，亦匪夷所思，以臺中市之幅員，登記於外埔區與南屯區，對我國廣泛社會大眾衡情不會有不同觀感；遑論對大陸客戶而言，又豈會知悉外埔與南屯之差異？是爵勝公司負責人陳紹申之證稱，有違經驗法則，並無可採。

(五) 再依陳紹申證詞，其對林清輝將系爭房地賣與他人是知情的、林清輝對其大陸經營事業亦有參與、陳紹申常向林清輝請益公司經營等情，可見渠等間關係密切，若系爭房地無營業事實，以其2人一為負責人，一為股東，要辦理公司地址變更登記，並非繁複難為之事，豈會無暇辦理？可見渠等2人均有以系爭房地作為表彰對外營業地址之真意，自可認該址為實際營業地址。原告主張林清輝未參與經營或只能設籍系爭房地之理由，亦難推翻系爭房地為公司實際營業場所之事實，應為不實之詞。至買受人徐世安證稱系爭房地並無營業跡象，惟徐世安於102年9月24日購入

01 系爭房地，衡情應不知悉林清輝於持有期間之使用情形，
02 況有無營業行為之判斷，亦非以是否有外顯之擺置貨物機
03 具等行為為斷，該證人之證詞，無法作為系爭房地未供營
04 業使用之證明等語，並聲明求為判決駁回原告之訴。

05 四、本件事實欄所載事實，有上開證據可稽，應堪認定。本件兩
06 造之爭點為：被告原處分是否合法？茲論述如下：

07 （一）按行為時特銷稅條例：

08 1、第2條第1項第1款規定：「本條例規定之特種貨物，項目
09 如下：一、房屋、土地：持有期間在2年以內之房屋及其
10 坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第5
11 條規定者，不包括之。」。

12 2、第3條第1項及第3項規定規定：「（第1項）本條例所稱在
13 中華民國境內銷售房屋、土地、特種勞務，分別指：一、
14 房屋、土地：銷售坐落在中華民國境內之房屋、土地。二、
15 特種勞務：銷售在中華民國境內使用之特種勞務。．．
16 ．（第3項）前條第1項第1款所稱持有期間，指自本條例
17 施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後
18 訂定銷售契約之日止之期間。」。

19 3、第5條第1款規定：「有下列情形之一，非屬本條例規定之
20 特種貨物：一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有
21 1戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營
22 業使用或出租者。」。

23 4、第7條：「特種貨物及勞務稅之稅率為百分之10。但第2條
24 第1項第1款規定之特種貨物，持有期間在1年以內者，稅
25 率為百分之15。」。

26 5、第16條第1項：「納稅義務人銷售第2條第1項第1款規定之
27 特種貨物，應於訂定銷售契約之次日起30日內計算應納稅

額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。」。

6、查上述特銷稅條例第5條立法理由，旨在健全房屋市場，爰參照土地稅法第28條、第34條等規定，定明合理、常態及非自願性移轉房地之情形，排除課稅，其中該條第1款規定，係對於家庭核心成員僅有一戶房地，辦竣戶籍登記，且持有期間無供營業使用或出租，如所有權人銷售持有2年以內之自住房地，准予排除課稅。否則，即應依上述規定核課特銷稅。

(二) 如前所述，林清輝於101年7月23日完成移轉登記取得系爭房地，嗣於102年9月24日簽訂買賣契約，以12,500,000元出售予訴外人徐世安，因其持有系爭房地期間逾1年未滿2年，且未符合特銷稅條例第5條規定之除外要件（詳如下述），依同條例第2條第1項第1款及第3條第3項規定，其持有系爭房地之期間，應自完成買賣移轉登記日之101年7月23日起算，至銷售契約日之102年9月24日止，持有期間逾1年未滿2年，系爭房地係屬特種貨物，應可認定。

(三) 查林清輝雖於104年7月29日辦竣遷入系爭房地臺中市○○區○○路○段○○○號6樓之2之戶籍登記（本院卷49頁之戶籍謄本及被告卷19頁之遷徙紀錄資料查詢清單參照）。惟林清輝持有系爭房地期間，該址有營業人爵勝公司設籍，該公司於該址營業期間為100年5月1日至104年8月11日（被告卷17-18頁之營業稅籍資料查詢作業列印，該公司於104年8月11日同日設籍臺中市○○區○○路○○○號1樓）。且爵勝公司申報101及102年度營業稅及102年度營利事業所得稅時，仍以系爭房屋之地址為其營業地址（被告卷52

01 -57頁之上述申報資料)。再者，爵勝公司101及102年度
02 營業稅年度資料查詢，其進項來源明細中，進項發票係取
03 自加油站者，皆為系爭房地鄰近地區臺中市○○區○○○
04 路○段○○○○號1樓、1001號之新生加油站及中村加油站所開
05 立（被告卷159-164頁之爵勝公司該2年度營業稅進項來源
06 明細，及該2加油站營業稅稅籍查詢作業列印）。又依系
07 爭房屋之課稅資料（被告卷51頁之國稅地方稅查調作業）
08 所載，林清輝於持有期間，系爭房地房屋稅按營業用及住
09 家用稅率課稅面積分別為20.4及101.8平方公尺，林清輝
10 已於102年5月31日自行完納該持有期間應負擔之房屋稅12
11 ,348元（營業部分3,705元，住家部分8,643元，被告卷90
12 頁之臺中市政府地方稅務局102年全期房屋稅繳納證明書
13 ，及證人陳紹申於本院另案卷113頁之108年1月24日準備
14 程序筆錄之證詞）。另依林清輝與徐世安於102年9月24日
15 簽訂系爭房地之買賣契約書第11條第5點約定：「乙方（即
16 林清輝）應於完稅前將原設籍於本買賣標的物之公司登記
17 、營利事業登記．．．營業情形等全部遷離，完稅時並出
18 示遷離證明文件．．．。」（被告卷32-35頁之該契約書
19 ），並據林清輝於該契約書上簽名蓋章在案，此亦為兩造
20 所不爭執。復查，爵勝公司設立於100年4月14日，資本額
21 2,430,000元，董事陳紹申及股東林清輝之出資額分別為1
22 ,430,000元及1,000,000元（被告卷13-17頁之該公司章程
23 、變更登記表、營業稅稅籍資料查詢及同意書）。依公司
24 法第109條第1項（不執行業務之股東，均得行使監察權；
25 其監察權之行使，準用第48條之規定）、第110條第1項（
26 每屆會計年度終了，董事應依第228條之規定，造具各項
27 表冊，分送各股東，請其承認；其承認應經股東表決權過

半數之同意)規定,股東林清輝得對爵勝公司行使監察權,且每屆會計年度終了,董事陳紹申應將造具之各項表冊,送請林清輝承認。況證人陳紹申於本院另案108年1月24日準備程序證稱:林清輝為其大學之前輩,伊常向林清輝請教如何經營公司,因其較無資金,所以林清輝對該公司有投資等語(本院另案卷113頁之該準備程序筆錄參照)。且系爭房地原為陳紹申所有而出售予林清輝(被告卷39-42、47-48頁之房地異動索引查詢資料),陳紹申及林清輝於104年4月14日設立爵勝公司之前,陳紹申即於100年4月6日出具同意書(被告卷15頁)同意將系爭房地登記作為該公司之營業所在地之地址。由上可知,林清輝與陳紹申為大學前後期校友,兩人經常討論企業如何經營,進而共同出資營運爵勝公司,陳紹申並將原為其所有之系爭房地登記為該公司之營業地址,嗣系爭房地雖出售移轉予林清輝,惟至林清輝於簽約出售系爭房地為止,按營業用稅率課徵房屋稅部分,林清輝均已自行完納在案,且林清輝於出售系爭房地予徐世安之買賣契約書上,亦載明承諾將原設籍系爭房地上之公司登記及營利事業登記全部遷離,並出示遷離證明文件給徐世安等情,已甚明確。是原告主張林清輝持有系爭房屋期間未供營業使用云云,核與事實有間,不可採取。

(四)原告雖以前揭情詞以資爭議,惟上述林清輝與徐世安所簽立之系爭房地買賣契約書,縱為仲介公司及代書提供及事先書立,但該兩人既然閱覽無訛後於其上簽名蓋章,其等兩人依法即為買賣雙方之當事人,該契約即對該兩人發生效力,仲介公司及代書僅係其等之履行輔助人而已,原告為林清輝之繼承人,其等與徐世安據此推卸該買賣契約所

生之拘束力，而主張對於系爭房地有爵勝公司設籍及營運均不知情云云，顯有誤解，不能採取。再者，爵勝公司於系爭房地設籍後，有上述之營業進項憑證，又以之為營運地址申報相關稅務，林清輝復已完納持有期間系爭房地按營業用稅率課徵房屋稅之稅款，對爵勝公司於該址之營業事實並未加以爭執而提起行政救濟，原告主張爵勝公司未於該址有營運行為云云，顯與事實不符，不應採取。至於證人陳紹申於本院另案證稱：爵勝公司做茶葉買賣，實際營業地點在臺中市○○區○○路0段00號，大陸人做生意比較注重表面，在大陸做生意時秀出記載公司地址為臺中市名片比較好看，生意也比較好做，所以自100年4月到104年9月之期間，將該公司之地址登記在臺中市，實際上沒有在系爭房地營運等語（本院另案卷108-112頁之108年1月24日準備程序筆錄）。然查，臺中市於99年12月25日即改制為直轄市，其範圍包括系爭房地所在之南屯區與外埔區，非國內客戶何以區別其繁榮與偏僻？況不注重賣方之商譽及誠信，與交易商品之實際品質，而端以賣方設址在臺中市何區為是否成交之考量因素，核與商場實況不符。是證人陳紹申上述證詞無非基於與林清輝之情誼所致，尚無法做為有利於原告之認定。又證人徐世安於本院另案證稱：伊購買系爭房地時有到現場看過，就是一般住家，未看到公司員工或商品，後來收到寄來的DM，才知道該公司的營業項目是賣茶葉（本院另案卷114-115頁之108年1月24日準備程序筆錄）。由此可知，徐世安購買系爭房地後，陸續有茶葉的商品目錄寄至該址，此亦為商業營運之一環；況商業買賣型態多端，買賣成交後，賣方經由第三方直接送貨給買方，並非少見，且可省下倉儲費用及存貨

之成本；且茶葉買賣規模有大小之分，其小者只要有一支行動電話，即足以和潛在之客戶溝通洽商，並不以僱用員工為必要。是證人徐世安上述證詞並無法推翻林清輝持有期間系爭房地有供爵勝公司實際營業使用之事實，故該證詞亦無法做為有利於原告之認定。又林清輝於申請復查時所提示之101至103年間農(漁)民出售農(漁)產物收據(被告卷63-68頁)，其上固記載買方爵勝公司地址為「臺中市○○區○○路○○○號」，惟其為賣方茶農依買方爵勝公司之要求所為之記載，該茶農並無核實認定其地址之權責，尚無公信力可言，自法據此認定「臺中市○○區○○路○○○號」為爵勝公司之唯一營業地址。另林清輝提出爵勝公司廣告(被告卷61-62頁)，其上蓋用該公司統一發票專用印章之地址雖記載「臺中市○○區○○路○○○號1樓」，惟此亦僅可證明該址為其營業地址之一，而非唯一之營業所在地。又被告於104年核定林清輝102年度綜合所得稅關於系爭房地租賃所得應補稅額1,899元(繳納期限104年1月30日)，林清輝於104年1月26日繳納在案(被告卷69、132頁之繳款書及102年度綜合所得稅核定通知書)，益證林清輝當時知悉此筆租賃所得且對之並不爭執。至被告以106年2月7日、106年3月8日中區國稅臺中銷售字第1060151185號函及第0000000000號函(含送達證書，被告卷22-28頁)，通告林清輝於同年月23日至被告處就本件特銷稅事件備詢後，林清輝始以106年3月22日回函(被告卷20頁)申請更正102年度綜合所得稅核定系爭房地之租賃所得，被告原固准予更正而於106年8月2日核發退稅通知單，並開立到期日為106年8月4日，金額為1,899元之支票一紙予林清輝(被告卷59-60頁之退稅通知書及國庫機關專戶

存款支票參照)。惟嗣經被告查明林清輝持有系爭房地期間有爵勝公司營業登記設籍及營業使用等情，已如前述，經被告重行核定系爭房地租賃所得，歸併林清輝102年度綜合所得稅，並於107年7月16日重行核發102年度綜合所得稅核定通知書及核定稅額1,899元之繳款書(被告卷138頁、訴願2卷37頁參照)。準此可知，自不能以被告於106年8月2日核發退稅通知單，並開立到期日為106年8月4日，金額為1,899元之支票一紙予林清輝乙節，即據以否定林清輝於持有系爭房地期間提供爵勝公司做為營業使用之事實。又本件事證已臻明確，且兩造其餘攻擊防禦方法，均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、結論：原處分依法核無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告訴請撤銷為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 109 年 1 月 8 日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法官 王 德 麟

法 官 蔡 紹 良

法 官 詹 日 賢

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. 上訴人或其法定代理人具備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。	

01

02 中 華 民 國 109 年 1 月 8 日

03 書記官 詹 靜 宜