

東海大學法律學研究所
碩士論文

指導教授：黃啟禎 博士

我國不動產資本利得課稅之研究
—兼論房地合一稅制

A Study on Taxation regarding Capital Gains of Real Estate

研究生：許孟淵

中華民國一〇六年六月

碩士學位考試委員會審定書

東海大學法律學研究所

碩士班研究生 許孟淵 君所提之論文：

我國不動產資本利得課稅之研究兼論房地合一稅制

經本委員會審查並舉行口試，認為符合
碩士學位標準。

考試委員簽名處

黃啟禎

李介民

王進宇

106 年 6 月 19 日

摘要

本研究探討不動產稅制長期以來存在結構性問題，包括稅基嚴重偏離市價，導致房屋稅、地價稅等財產稅稅收偏低，房地合併交易卻分別課稅，致土地交易所得免稅遭利用，成為避稅捷徑。不動產稅制不僅未能發揮平抑房屋、縮小貧富差距之功能，也產生避稅、逃稅空間，造成政府稅收流失，無法落實租稅公平及實現社會正義。

本文以近年來稽徵機關運用實質課稅原則，針對合建地主頻繁購地，於短期間內再與建商辦理合建之型態，視其為經常營業之活動，調整補徵地主所得稅；另針對自辦市地重劃之出資人，墊付資金予重劃會，於重劃完成取得抵費地出售，核課營利所得等案例，說明稽徵機關面對不動產稅制之問題，其實務操作上之調整。另「房地合一」稅制自 105 年 1 月 1 日開始施行，我國不動產資本利得之課稅邁入新的里程，在維持土地增值稅之課徵不變的情況下，整體稅制更顯複雜，原不動產如為繼承或受贈取得，其成本以公告現值或評定現值評價，仍為主要問題之來源。本文另比較營建業於修法前後稅捐負擔之變化，並提出建議，俾作為新法日後調整修正之參考。

關鍵字：不動產資本利得、實質課稅原則、房地合一

致謝辭

首先要感謝恩師黃啟禎老師，沒有放棄休學多年、驕昧不才的學生。當年初入公門，因為局裡開辦行政法課程，受教於黃老師，如沐春風，嗣後抱著朝聖的心情，重回母校，似在補償當年沒有轉系之憾。今日回想，何以在 9 年前有如此大的勇氣，在忙碌的工作下，每周還請公假與年紀小一輪的公私法組同學，一起在研討室上課，報告時的相互點評，總是倍感壓力。如再重新選擇，肯定會膽怯不前，所幸恩師相助，最終仍能完成此論文，這最後一哩路，因停頓太久，格外有如釋重負之感。而對於恩師，始終都只能用「崇拜」形容，未曾改變。

其次感謝靜宜大學法律系王迺宇主任與李介民老師，在口試時針對本文提供寶貴意見，尤其李老師還特地影印文獻資料供學生參考，循循善誘，由衷感激。另還要向昔日長官，現任財政部臺北國稅局許局長慈美、本局沈簡任稽核志光表達謝意，因您們一年多前的提拔，才得以職務異動為理由，延長修業年限，許局長更大膽的將一個查審出身的人，放在這麼重要且完全沒接觸過的行政職上，您那句「雖然很冒險，但……」讓人銘記在心，更感到責任重大，直接獲益的是，免像其他升遷的人先發配邊疆，著實省下通勤時間，也因轉任行政工作，對論文的撰寫方向，有了決定性的影響。

再者，要向所有曾對我說「你到底畢業了沒？」的親朋好友致謝，9 年的時間，我想連當年補修大學部學分，一同上課的大一生都已經成家立業了吧，這應該也是一項紀錄，是我的風格。最末，感謝家人無止盡的等待，尤其是內人跟小女，小女在進修的這段時間出生，在 6、7 歲的年紀看爸爸論文沒寫完，就主動說要幫爸爸寫作業，我想妳是認真的，不過，今天我自己寫完了，因為有上面這麼多貴人的相助，感謝您們！

許孟淵 2017.7.28

目次

第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的	1
第二節 研究問題	3
第三節 研究方法與步驟	4
第四節 研究限制	5
第二章 我國及主要國家不動產稅制	7
第一節 不動產資本利得之概念	7
一、不動產之意義	7
二、資本利得之意義	7
三、我國資本利得課稅概況	8
第二節 我國不動產稅制現況	12
一、不動產持有稅	12
二、不動產交易稅	14
三、不動產移轉稅	17
第三節 主要國家不動產交易所得課徵介紹	19
一、日本	19
二、韓國	20
三、英國	22
四、美國	23
五、德國	23
第四節 小結	25
第三章 稅捐法定原則與實質課稅原則	27
第一節 稅捐之基本理論	27
一、稅捐的意義	27
二、稅捐之原則	28
三、稅法上的基本原則	30
第二節 稅捐法定原則之內涵	31
一、課稅要件法定原則	32
二、構成要件明確性原則	32
三、程序法上合法性原則	33
四、手續保障原則	33
第三節 量能課稅原則在所得稅法上之意義	34
一、量能課稅原則	34

二、客觀淨所得原則.....	35
第四節 實質課稅原則之概念.....	36
一、實質課稅原則之意涵.....	36
二、學者見解.....	40
三、司法院相關解釋.....	44
四、財政部解釋函令.....	53
第五節 稅捐規劃權及其限制.....	54
一、稅捐規劃之意義.....	54
二、財產權之保障與限制.....	55
三、稅捐規劃之界限.....	56
第六節 納稅者權利保護法之立法.....	58
一、落實稅捐正當法律程序.....	58
二、公平合理課稅.....	59
三、設置納稅者權利保護組織.....	60
四、強化納稅者救濟保障.....	60
五、維持基本生活.....	61
第七節 小結.....	61
第四章 稽徵實務上不動產資本利得之調整.....	65
第一節 合建分售地主課徵營利所得之相關法院判決.....	66
案例一：臺北高等行政法院 97 年訴字第 487 號判決.....	66
案例二、臺北高等行政法院 103 年度訴字第 1685 號判決.....	70
案例三：臺北高等行政法院 104 年訴字第 675 號判決.....	73
第二節 自辦市地重劃區出資人出售抵費地課徵營利所得案例.....	76
一、案例概況.....	76
二、查核發現.....	77
三、稅捐相關法令規定.....	77
四、案例分析.....	78
五、其他類型之出資.....	80
第三節 小結.....	81
第五章 我國房地合一稅制之改革.....	85
第一節 修法背景與歷程.....	85
一、五度提出不動產稅制改革.....	85
二、房地合一稅制改革過程之方案.....	88
三、小結.....	92
第二節 我國房地合一交易稅制.....	93
一、課徵範圍.....	93

二、稅基.....	94
三、適用稅率.....	95
四、申報方式.....	97
第三節 合憲性之探討及其他法律意見.....	97
一、稅捐的信賴保護原則.....	98
二、平等原則.....	106
三、其他法律意見.....	112
第四節 修法前後營建業之賦稅變化.....	115
一、將合建地主認定為營利事業之條件.....	115
二、合建地主於新舊制下稅負差異.....	116
三、合建地主以個人或獨資商號名義之決擇.....	117
四、合建分售與自地自建的稅負差異.....	119
五、以假設案例試算.....	121
第五節 小結.....	123
第六章 結論及建議.....	127
參考文獻.....	135



圖目次

圖 1 研究流程圖	4
圖 2 稅捐之法律適用	41
圖 3 出資人預售抵費地取得墊款資金模式	80

表目次

表 1 地價稅一般用地稅率	12
表 2 地價稅特別稅率	13
表 3 房屋稅稅率表	14
表 4 土地增值稅一般用地稅率及應納稅額計算公式	15
表 5 房地合一稅制施行前，我國不動產稅制簡表	18
表 6 韓國綜合所得稅稅率表	21
表 7 主要國家不動產資本利得課稅方式及稅率	24
表 8 成功推動房地合一稅制之歷程	88
表 9 房地合一各版本比較	91
表 10 獨資營利事業及個人名義課徵房地合一稅之差異	118
表 11 公司組織自地自建與獨資營利事業課徵房地合一稅之比較	120
表 12 假設案例之成本及銷售金額	121

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

為防止土地投機，促進土地資源有效利用及貫徹平均地權之基本國策，我國土地稅制係以憲法第 143 條之規定為依據，憲法第 143 條第 1 項：「中華民國領域內之土地屬於全體國民。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地得照價納稅，政府並得照價收買。」第 3 項：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。」故地價稅及土地增值稅之課徵，係分別實行 國父「照價徵稅」、「漲價歸公」之主要方法。尤其土地增值稅係我國平均地權制度獨特的一種稅制，其課稅目的主要在減去地主持有土地期間不勞而獲之增值利益，因為土地之自然增值係因社會進步與人民共同努力創造所致，故以漲價歸公、地利共享為原則。因此，土地所有權人所持有之土地於發生「移轉」行為時，應就其非因勞力投入而增加之受益部分予以課徵土地增值稅。

而理論上，土地增值屬財產交易所得之一種，應課徵所得稅。但因為我國已將土地增值部分課徵土地增值稅，故個人出售土地即不再課徵綜合所得稅，因此土地增值之課稅與綜合所得稅乃採分離課稅的形式。然而「分離課稅」並不是一種優良的制度，因其不能正確衡量納稅義務人之納稅能力，而國際上慣例亦多是併入綜合所得稅中課徵，且我國土地增值稅是以「公告現值」來衡量課稅基礎，該現值除嚴重偏離市價外，當土地價格飆漲時，土地增值稅無法掌握實際之移轉增值所得，遏止土地炒作與投機會風氣。

尤其臺灣近年來不動產價格不斷攀高，高房價問題已成為民怨之首，因長期以來我國不動產稅制存在結構性問題，包括稅基嚴重偏離市價，導致房屋稅、地價稅等財產稅稅收偏低、土地增值稅遠低於土地出售所得應負擔稅額、房地合併交易卻分別課稅，致土地交易所獲免稅遭利用，成為避稅捷徑、短期持有土地而出售之資本利得課不到稅等等，現行不動產稅制不僅未能發揮平抑房屋、縮小貧富差距之功能，也產生避稅、逃稅空間，造成政府稅收流失，無法落實租稅公平

及實現社會正義。

為抑制投機炒作，我國於 100 年 6 月 1 日另開徵特種貨物及勞務稅，針對出售短期持有 1 與 2 年內的非自住房地，分別課徵 15% 及 10% 的特種貨物及勞務稅，該稅的課徵雖對部分地區不動產的短期交易產生抑制作用，但整體而言，不動產價格仍持續看漲。又為促進不動產交易資訊透明化，內政部積極推動實價申報登錄之立法，於 100 年 12 月 13 日立法院三讀通過不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例修正條文，合稱實價登錄地政三法，要求實價申報登錄，不動產成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）制度正式於 101 年 8 月 1 日起施行，再於 103 年度，財政部為促進不動產稅制合理化，回應社會各界對於落實居住正義之期待，拋出房地合一實價課稅之議題，即以房屋及土地之以實際交易價格計算交易所得課徵所得稅制度¹，期間一波三折，在 104 年 6 月 5 日，號稱百年稅改的「房地合一稅」終於在立法院三讀通過，也讓這項爭議已久的議題塵埃落定。

由於近年來房市多頭，不動產業蓬勃發展，資金往來頻繁，財政部各區國稅局針對建設公司與建案地主辦理合建分售興建房屋之案件，多有運用實質課稅原則，針對合建地主²頻繁購地，於短期間內再與建商辦理合建之型態，視其為經常營業之活動，調整補徵地主所得稅之案例，著實增加營建業者稅賦之負擔，無形中亦在建商業界建立了觀念，即合建地主在合建土地出售時，除應負擔土地增值稅外，如地主被國稅局認定其辦理合建為經常性之營業行為，仍需再補繳所得稅。又房價飆漲係促成上揭房地合一稅制推動之主因，在稅制研議期間，財政部亦有來自營建業者之諸多壓力與妥協之作法，故此稅制之改革過程可說是因果互見。

「房地合一」稅制自 105 年 1 月 1 日開始施行，我國不動產資本利得之課稅

¹ 財政部自 103 年 6 月成立房地合一稅制小組開始研議，歷經 8 個多月，於 104 年 1 月 29 日起先後發布財政部 3 個不同版本，包括累計稅率版、輕稅版及折衷版本的比例稅率，最後評估「輕稅版」較易通過，除免稅的自用住宅外，售屋利得不論高低，採單一稅率 17% 課徵，被外界抨擊為雷聲大雨聲小，經過 1 個半月之調整，同年 3 月 30 日將最終微調版送往行政院，稅率分為 4 級，持有 1 年內出售的稅率提高至 35%，持有滿 1 年至 2 年內賣出稅率為 30%，持有滿 2 至 10 年的稅率為 17%，超過 10 年稅率為 12%，於 5 月 13 日行政院通過房地合一稅草案，將上揭 4 級之稅率分別提高為 45%、35%、20% 及 15%，5 月 21 日送到立法院，於 6 月 5 日三讀通過。

² 合建地主之身分，通常為建設公司之負責人、負責人之配偶、董事、重要幹部或與前揭人員有密切資金往來之關係人，將該地主之營利行為視為獨資或合夥之商號課稅，即減少投資各該建案可分配之利潤。

邁入新的里程，在維持土地增值稅之課徵不變的情況下，個人出售土地另需以分離課稅方式於 30 天內申報所得，整體稅制更顯複雜，原不動產稅制之缺失是否能獲得解決，仍待觀察及檢討，另「房地合一」稅制對營建業之影響巨大，擬以稽徵機關查核實務之案例，檢視修法前後稅捐負擔的變化，俾作為新法日後調整修正之參考。

第二節 研究問題

民國 104 年 6 月 5 日，立法院三讀通過房地合一稅制改革之「所得稅法」部分條文修正草案及「特種貨物及勞務稅條例」第 6 條之 1 修正草案，經總統公布後，自 105 年 1 月 1 日起開始施行。房地合一稅制是國內稅制修正的重要里程碑，係以房屋及土地合併後之出售總價，扣除取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。「房地合一」用意在使房地產買賣能夠劃一屬於資本利得(capital gain)³的課稅方式，取代土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅及房屋的交易利得按實價課徵所得稅的雙軌制，進而達到不動產交易利得實價課稅目的。房地合一稅制除取代現行土地與房屋稅分離課徵的模式，且擬定自用住宅與長期持有者有減徵優惠，惟在不修憲根本廢止徵收「土地增值稅」的情形下，疊床架屋的課稅方式，讓人質疑其有重複課稅之嫌；又因不動產稅制改革影響房地產業的景氣發展，在修法過程中，財政部為求順利過關，與建商代表協商結果，多所退讓，故相關減徵優惠是否合理，仍有討論空間。

本文針對房地合一稅制修法前，我國不動產資本利得之稅制上實務問題及缺失進行研究，並以修法前各區國稅局依實質課稅原則，針對合建分售地主出售土地及自辦市地重劃之重劃會出資人出售抵費地，調整其為營利事業，課徵營利所得之案例，探討房地合一稅制修法後，對建商及土地開發業者實際賦稅之影響。

³ 又稱資本增益，乃是指非經常買進賣出之資產，因銷售或交換所產生之增值收益而言。其來源主要為股票交易所得，其次為土地、房屋等不動產之交易所得，參林英哲，資本利得課稅之理論研究，國立政治大學財政研究所碩士論文，80 年 6 月，頁 6。

第三節 研究方法與步驟

本研究以蒐集國內有關土地交易所得課稅之相關規定，以及學界對土地增值稅及土地交易所得課稅之研究資料，採取敘述性方式結合稽徵實務上土地交易所得核課之案例進行探討，並針對房地合一稅之立法進行評析，作為改善我國不動產交易所得稅制之參考。本文主要係以文獻分析及比較為研究方式進行。



圖 1 研究流程圖

第四節 研究限制

由於研究者本身服務於國稅機關，因此本文所探討之不動產交易相關稅捐上問題，係以國稅為主，在地方稅方面或有缺漏之處。所引用之法令及案例亦以本國為限。

另就參考文獻而言，由於研究者之外文能力之限制，未直接參引外國文獻，本文雖有論及各主要國家之不動產稅制，惟所引用及參閱之文獻，仍以間接引用為主，特予敘明。





第二章 我國及主要國家不動產稅制

第一節 不動產資本利得之概念

一、不動產之意義

民法第 66 條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」另不動產經紀業管理條例第 4 條規定：「不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利，房屋指成屋，預售屋及其可移轉之權利。」依上述，不動產者，顧名思義就是不能移動或移動將造成價值損失的財產，具體而言，不動產包含以下 3 項⁴：

- (一)土地：土地法第 1 條規定：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」
- (二)土地定著物：土地法第 9 條規定：「本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物，附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。」
- (三)不動產的權利：最主要者有地上權、農育權、不動產役權、抵押權及典權。本文就相關稅制上的探討，所指之不動產將限縮於土地與建築物(房屋)。

二、資本利得之意義

「所謂資本利得(Capital Gain)，乃指非經常性買進賣出之資本資產，因銷售或交換所產生之增值收益而言。其來源主要為股票交易所得，其次為土地、房屋等不動產之交易所得，再其次才為其他動產之交易所得⁵。」「除經常買進賣出以獲取商業利潤外，資本利得包括一切持有財產價值之增加⁶。」「資本利得係指資本

⁴ 黃國保，不動產估價概要，大日出版有限公司，增修版，2012 年 5 月，頁 11~13。另參酌網路資料，國際上並非單純地把是否能移動及如移動是否造成價值之貶損作為界定動產與不動產的唯一標準，而是綜合考量物的價值大小、物權變動的法定要件等因素。例如，飛機、船隻等，國際上通常將其界定為不動產。因為其價值較大、辦理物權變動時要到行政機關進行登記等。取自：網址 <http://wiki.mbalib.com/zh-tw/%E4%B8%8D%E5%8A%A8%E4%BA%A7>。最後瀏覽日：106 年 7 月 9 日。

⁵ 林英哲，同前揭註 3，頁 6。

⁶ 王盛賢，也談富人稅，稅務旬刊，第 1871 期，2003 年 9 月，頁 15。

資產之非經常性買賣，持有一段時間後發生的利得(或增益)⁷。」「所謂資本利得是指資本商品如股票、債券、不動產、土地使用權等交易時，發生收入大於支出而取得的收益，形成資產增值現象，而針對這些資產增值的利得所課徵的稅，就是所謂的資本利得稅(Capital Gains Tax, CGT)。簡言之，資本利得稅就是針對投資者的不動產、證券等買賣行為，所獲取的價差收益(資本利得)徵稅⁸。」

三、我國資本利得課稅概況

近年來「貧富差距」已成為民眾關注的重大社會議題，雖然造成貧富差距之因素很多，但在稅捐方面，資本利得的課稅問題，最被大眾所詬病，依統計資料所示，我國綜合所得稅申報資料中，一般勞務提供者之「薪資所得」佔全部申報所得的比重約達75%⁹，而同時間的不動產的課稅制度仍存在結構性問題，包括稅基嚴重偏離市價、短期炒作獲取暴利卻課不到稅等，不禁讓人質疑其量能課稅之功能。目前我國雖無資本利得稅之名，惟現行稅制已針對不同型態財產之資本利得，課以不同之租稅負擔，茲從土地交易、有價證券交易及其他財產交易分別說明如下：

(一)土地交易

依據憲法第143條第3項¹⁰及土地稅法第28條¹¹之規定，土地所有權移轉應課徵土地增值稅，為避免重複課稅，爰規定免徵所得稅¹²。因此，土地增值稅係就土地交易之增值課徵，其本質屬於資本利得稅。另營利事業處分土地之增益，如分配予個人股東，則屬股東之營利所得，應依法課徵綜合所得稅，如保留盈

⁷ 李顯峰，資本課稅問題之研究，行政院賦稅改革委員會研究報告，2009年11月，頁31。

⁸ 周信佑，資本利得稅之評析，2012年4月18日，取自：網址 <http://www.npf.org.tw/post/3/10629>。最後瀏覽日：105年11月19日。

⁹ 財政部財政資訊中心，99年度綜合所得稅申報核定統計專冊，2013年4月，頁60。

¹⁰ 憲法第143條第3項：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。」

¹¹ 土地稅法第28條(土地增值稅之課徵範圍)：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」

¹² 所得稅法第4條第1項第16款規定，個人及營利事業出售土地，其交易之所得，免納所得稅。

餘不分配時，尚須加徵10%營利事業所得稅。104年6月24日總統公布建立房地合一課徵所得稅制度之「所得稅法」部分條文修正案及「特種貨物及勞務稅條例」第6條之1修正案，自105年1月1日起施行，倘係出售房屋坐落基地或依法得核發建造執照之土地，且該土地符合日出條款規定期日以後取得者，除報繳土地增值稅外，須於所有權完成移轉登記之次日起算30日內申報繳納房地合一課徵之所得稅，容於第五章專章介紹。

(二)有價證券交易

- 1.我國目前在出售有價證券時，須課徵證券交易稅¹³，一般大眾熟知者，為出售公司股票部分，課徵0.3%，另在公司債及其他經核准之有價證券部分，課徵0.1%。回顧在民國79年1月1日證券交易所所得稅停徵時，同時將證券交易稅稅率由0.15%提高至0.6%，83年始再降至0.3%，可知我國現行證券交易稅中內含對證券交易所得分離課稅¹⁴。
- 2.民國78年12月30日增訂所得稅法第4條之1，明定自79年1月1日起，證券交易所所得停止課徵所得稅，惟於94年12月28日制定所得基本稅額條例，依該條例修正前第7條第1項第1款¹⁵及第12條第1項第3款¹⁶規定，除營利事業之證券交易所所得已納入基本所得額，課徵基本稅額外，個人有非屬上市、上櫃及興櫃公司股票交易，應就其交易之損益申報於個人基本所得額課徵基本稅額，有關其交易損益之計算，依同條文第3項規定，準用所得稅法第14條第1項第7類財產交易所所得第1款及第2款之規定，亦即以出售時之成交價額，

¹³ 證券交易稅條例第1條：「凡買賣有價證券，除各級政府發行之債券外，悉依本條例之規定，徵收證券交易稅。前項所稱有價證券，係指各級政府發行之債券，公司發行之股票、公司債及經政府核准得公開募銷之其他有價證券。」

¹⁴ 財政部稅制會，資本利得課稅之剖析，當代財政，第6期，2011年6月，頁29。

¹⁵ 「營利事業之基本所得額，為依所得稅法規定計算之課稅所得額，加計下列各款所得額後之合計數：一、依所得稅法第4條之1及第4條之2規定停止課徵所得稅之所得額。」

¹⁶ 「個人之基本所得額，為依所得稅法規定計算之綜合所得淨額，加計下列各款金額後之合計數：……三、下列有價證券之交易所得：(一)未在證券交易所上市或未在證券商營業處所買賣之公司所發行或私募之股票、新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利之證書。(二)私募證券投資信託基金之受益憑證。」

減購入時之取得成本以及證券交易稅與手續費後之餘額為所得額。至101年8月8日增訂所得稅法第4條之1但書，規定「自102年1月1日起，個人下列證券交易所課徵所得稅，其交易損失得依第14條之2第2項規定自當年度所得額中減除：一、上市、上櫃或興櫃股票、新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利之證書。二、前款以外之股票、新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利之證書。」而營利事業仍維持最低稅負制課徵。

3.因證所稅復徵後，台股量能明顯萎縮，101年至103年的證交稅收，分別僅719億元、714億元、887億元，比101年前3年的平均千億元稅收明顯短少。然而，證所稅在102及103年亦分別只有26億、38億元稅收。在國家整體稅收不增反減，券商、散戶罵聲不斷，大戶持續出走的情況下。立法院院會於104年11月17日三讀修正通過所得稅法部分條文，刪除課徵證券交易所稅的相關條文，並加註「證交稅連動證所稅」，自105年1月1日起實施。證所稅再次停徵，有人叫好，也有人遺憾；證所稅在台股歷史上曾「全面開徵」3次，沒有一次實施超過3年。回顧3次證所稅的全面開徵與停徵，命運多舛，最後還是歸零。其歷程如下¹⁷：

(1)第1次全面開徵證所稅（民國63年～民國64年）：第1次全面開徵證所稅，是在民國63年，但隨即遭逢能源危機，隔年財政部宣布停徵證所稅，一度停徵13年。

(2)第2次全面開徵證所稅（民國78年～民國79年）：民國77年9月，台股炒作風氣日盛，大盤首次突破萬點，當時的財政部長郭婉容為抑制投機氣焰，宣布於78年起復徵證所稅，個人當年出售股票達300萬元者即為課徵對象，持股1年者減半徵收。當時股市無量下跌，後來提高免稅額到1千萬元，依舊無法拯救股市信心，台股連跌19日，跌幅超過36%，

¹⁷ 證所稅為何都活不過3年 讓你一次看懂，中央通訊社，104年11月17日，取自：網址 <http://www.cna.com.tw/news/firstnews/201511175014-1.aspx>，最後瀏覽日：106年6月1日。

也使郭部長黯然下台。政府遂於民國79年再次停徵證所稅，並將證交稅從千分之1.5，拉高到千分之6，投資人無論賺賠都要課，並指出證交稅中已含有證所稅的性質。

(3)第3次全面開徵證所稅（民國102年～民國104年）：民國101年，時任財政部長的劉憶如，在總統馬英九的支持下，推出新版證所稅方案，但方案出爐後台股隨即反應，短短兩個月，市值就蒸發2兆多元；當年5月28日，台股成交量僅約433億餘元，創40個月來新低。在外界壓力下，國民黨立院黨團推出新的證所稅版本，劉憶如也宣佈請辭，成為第2位因證所稅下台的財長。張盛和繼任部長後，證所稅終在102年實施，但早已與劉憶如版本的證所稅大相逕庭，最終還是以停徵收場。

(三)其他財產交易

所得稅法第14條第1項有關第7類「財產交易所得」之規定，凡財產及權利因交易而取得之所得，應合併全年所得計算稅額。其中屬「房屋」交易部分，自105年1月1日房地合一稅制施行後，倘係適用新制之交易，於所有權完成移轉登記之次日起算30日內，將改按分離課稅之方式報繳房地合一課徵之所得稅。

由上可知，資本利得稅是針對投資者的不動產及證券等買賣行為，所獲取之價差收益所課徵的賦稅，除為符合公平正義原則及社會觀感，同時能擴大稅基、增加稅收，讓高所得、享有社會較多資源之富人多承擔社會責任。而資本利得當中，不動產交易所得比證券交易所得問題更大，因股票市場有漲有跌，不論大戶或散戶投資之機會均等，但在不動產市場，其標的整體價格較高且長期往上，相關稅賦嚴重低估，炒房成本極低，有財富愈趨集中之現象，故本文將以不動產資本利得為研究方向，並以交易金額較鉅之「土地」為研究重點，因不動產稅制的完備是健全不動產市場重要的一環，不僅影響房地產業發展，同時有縮短貧富差距及落實居住正義的效果。

第二節 我國不動產稅制現況

本文討論之不動產分為房屋及土地，現行稅制包含持有、交易所得與移轉等¹⁸。

一、不動產持有稅

不動產持有稅係財產稅，為地方稅之一種，其課徵是基於受益原則，依照土地與房屋之持有分別課徵地價稅與房屋稅：

(一)地價稅

土地之持有係按年課徵地價稅¹⁹，稅基為各地方政府所評定之公告地價。地價稅稅率區分為一般用地 6 級²⁰與特別稅率²¹。其基本稅率為 10‰，並按納稅義務人所有地價總額超過累進起點地價部分累進課徵，最高邊際稅率為 55‰；另依土地編定及使用情形適用優惠稅率，例如自用住宅 2‰、工業用地 10‰、公共設施保留地 6‰。

表 1 地價稅一般用地稅率

稅級別	應納稅額計算公式
第 1 級	課稅地價(未超過累進起點地價者) × 稅率(10‰)
第 2 級	課稅地價(超過累進起點地價未達 5 倍者) × 稅率(15‰) - 累進差額(累進起點地價 × 0.005)
第 3 級	課稅地價(超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者) × 稅率(25‰) - 累進差額(累進起點地價 × 0.065)
第 4 級	課稅地價(超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者) × 稅率(35‰) - 累進差額(累進起點地價 × 0.175)
第 5 級	課稅地價(超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者) × 稅率(45‰) - 累進差額(累進起點地價 × 0.335)
第 6 級	課稅地價(超過累進起點地價 20 倍以上者) × 稅率(55‰) - 累進差額(累進起點地價 × 0.545)

註：累進起點地價各縣市均不相同，以各該直轄市或縣(市)土地 7 公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

資料來源：財政部

¹⁸ 利秀蘭，不動產相關稅制之研究，經濟研究，第 12 期，2012 年，頁 88。

¹⁹ 已規定地價之土地，應課徵地價稅；對未規定地價區域之土地或已規定地價區域符合土地稅法第 22 條規定作農業使用之土地，應課徵田賦(目前停徵)。

²⁰ 土地稅法第 16 條。

²¹ 土地稅法第 17 條至第 19 條。

表 2 地價稅特別稅率

適用土地	稅率
自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	2‰
公共設施保留地	6‰
工業用地、加油站及停車場等事業直接使用之土地	10‰
公有土地（按基本稅率徵收）	10‰

資料來源：財政部

(二)房屋稅

持有房屋按年課徵房屋稅，地方稅稽徵機關按地方政府不動產評價委員會公告之「房屋標準價格」(包括建造材料、房屋耐用年數、折舊標準、地段率等)所核計之房屋現值為稅基(房屋稅條例第 9 條至第 11 條)，其稅率依法定使用情形而有不同，介於 1.2%至 5%²²。依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格由地方政府不動產評價委員會每 3 年評定 1 次。為顧及人民負擔，自 71 年迄今未作大幅調整，故目前課稅現值遠低於市價²³。

$$\text{應納稅額} = \text{房屋課稅現值} \times \text{稅率}$$

$$\text{房屋課稅現值}^{24} = \text{核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{街路等級調整率(地段率)}$$

$$\text{核定單價} = \text{標準單價} \times (1 \pm \text{各加減項之加減率}) \pm \text{樓層高度之超高或偏低價}$$

²² 房屋稅條例第 5 條第 1 項規定，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

²³ 李述德，不動產課稅制度之檢討論析，當代財政，第 10 期，2011 年 10 月，頁 16。

²⁴ 房屋現值之認定，係納稅義務人於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件向當地地方稅稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。稽徵機關於收件後，依據不動產評價委員會評定之「房屋標準價格」，核計房屋現值，並通知納稅義務人。

表 3 房屋稅稅率表

房屋使用情形		法定稅率		臺北市稅率
		最低	最高	
住 家 用	自住或公益出租人出租使用	1.2%		1.2%
	其他住家用	1.5%	3.6%	持有臺北市 2 戶以下者每戶 2.4%
				持有臺北市 3 戶以上者每戶 3.6%
非 住 家 用	營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用	3%	5%	3%
	人民團體等非營業使用	1.5%	2.5%	2%
備 註	<p>1.此表以臺北市稅率為例，各縣市徵收率依其規定。</p> <p>2.財政部頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」如下：</p> <p>(1)自住房屋指個人所有之住家用房屋符合無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者。如房屋不符合上述自住房屋條件，即屬其他住家用房屋。</p> <p>(2)公益出租人出租使用之房屋是指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。</p> <p>3.納稅人持有臺北市之住家用房屋，於扣除自住使用房屋戶數後，其餘為非自住之其他住家用房屋，並依其戶數決定適用之差別稅率。</p> <p>4.臺北市房屋其使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，適用稅率為：住家用 3.6%，營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用 5%，非住家非營業用 2.5%。</p>			

資料來源：財政部

二、不動產交易稅

不動產之買賣，為資本之移轉，若為出售且有增益應屬資本利得，在 105 年 1 月 1 日房地合一稅制實施前，採房地分開估價及課稅，分別有土地增值稅及所得稅(房屋之財產交易所得)，在新制實施之後，仍有因不動產取得時點，適用舊制者，

惟仍維持土地增值稅之課徵，說明如下：

(一)土地增值稅

土地稅法第 28 條規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅，另為避免重複課稅，爰於所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，個人及營利事業出售土地，免納所得稅。土地增值稅之稅基為按土地公告現值計算之漲價總數額，依平均地權條例第 46 條規定，土地現值係由地方政府調查地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，並於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考。一般土地移轉按漲價倍數分 3 級稅率累進課徵土地增值稅，並依持有土地年限長短給予不同的減徵率，其計算公式如下：

$$\text{應納稅額} = \text{查定稅額} - (\text{查定稅額} \times \text{減徵比率}) - \text{准予抵繳之增繳地價稅額}^{25}$$

$$\text{查定稅額} = \text{土地漲價總數額} \times \text{稅率} - \text{累進差額}$$

$$\text{漲價倍數} = \frac{\text{土地漲價總數額}(\text{超過原規定地價或前次移轉時申報現值})}{\text{按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原地價}}$$

$$\text{自用住宅用地預估稅額} = \text{土地漲價總數額} \times \text{稅率}(10\%)$$

表 4 土地增值稅一般用地稅率及應納稅額計算公式

稅級別	計算公式
第 1 級	應徵稅額=土地漲價總數額未達 100%者×稅率(20%)
第 2 級	應徵稅額=土地漲價總數額在 100%以上未達 200%者×{稅率(30%) - [(30% - 20%)

²⁵ 土地稅法第 31 條第 4 項規定，土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額 5% 為限；另同法第 28 條之 2 規定，配偶間相互贈與之土地，於移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內有增繳之土地增值稅，准用抵繳之規定。

	$\times \text{減徵率}}\} - \text{累進差額}$ （按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 $\times A$ ） 註：持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，A 為 0.10 持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，A 為 0.08 持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，A 為 0.07 持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，A 為 0.06
第 3 級	$\text{應徵稅額} = \text{土地漲價總數額在 } 200\% \text{ 以上者} \times \{ \text{稅率}(40\%) - [(40\% - 20\%) \times \text{減徵率}] \}$ $- \text{累進差額}$ （按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 $\times B$ ） 註：持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，B 為 0.30 持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，B 為 0.24 持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，B 為 0.21 持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，B 為 0.18

資料來源：財政部

(二)所得稅(房屋之財產交易所得)

房屋財產交易所得部分，依所得稅法第 14 條第 1 項有關個人綜合所得總額之計算，其中第 7 類「財產交易所得」，凡財產及權利因交易而取得之所得，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。倘為營利事業出售房屋，除依法入帳計算損益繳納營利事業所得稅外，尚需依實際交易價格課徵 5%營業稅。

(三)房地合一交易所得稅

上揭房地交易分離課稅，土地按公告現值計徵土地增值稅，不課所得稅，而房屋交易大多數係按房屋評定現值計徵所得稅²⁶，不僅稅負偏低，同年度買賣土地亦無土地增值稅之負擔；另有房地同時出售，而納稅義務人透過房地價格之安排，刻意壓低房屋售價以規避所得稅之情事。故為改善此制度之缺失，立法院於 104 年 6 月 5 日通過所謂「房地合一稅」，增訂及修正所得稅法條文，並自 105 年 1 月 1 日施行，詳本文第 6 章內容。

²⁶ 個人於申報房屋交易所得時，應檢附買賣契約書等證明文件，按實際買賣所得申報，倘相關證明文件因年代久遠遺失，依所得稅法施行細則第 17 條之 2 第 1 項後段規定，其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定。另亦有按實際買賣價申報對納稅義務人較為不利者，故其逕依財政部核定之標準申報，而稽徵機關因人力有限，無法一一進行查核者。

三、不動產移轉稅

(一)印花稅

印花稅是一憑證稅，指在國內書立之各種憑證時所繳納之稅。其課徵範圍與不動產相關部分，依印花稅法第5條第5款規定，設定典賣及買賣、交換、贈與及分割不動產契據所立，憑以向主管機關申請物權登記之契據(指公契)，應貼繳印花稅。每件則依公契價格之1‰，納稅義務人為立約或立據人。一般交易習慣上多由承買人在辦理登記時在公契上貼印花稅票繳納。

(二)契稅

契稅同印花稅，在性質上屬流通稅，依契稅條例第2條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」，故在排除開徵土地增值稅區域之土地後，其課徵客體為建築物，同條例第3及4條規定，買賣契稅為契價6%，並由買受人申報繳稅。

(三)特種貨物及勞務稅

近年來，臺灣房價過度飆漲、房屋短期移轉稅負過低及土地短期交易未能課徵土地增值稅等不合理情形，故我國於100年6月1日施行「特種貨物及勞務稅條例」，俗稱「奢侈稅」，在不動產部分²⁷，對於持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地，除符合同條例第5條之合理、常態及非自願性移轉房地排除課稅之情形外，於銷售時依其交易價格課徵10%(超過1年至2年以內者)至15%(1年以內者)之稅額，納稅義務人為銷售不動產之原所有權人。奢侈稅的立法，雖普遍獲得社會大眾肯定，但奢侈稅屬於銷售稅，並非資本利得稅，故無論買賣盈虧、交易金額高低，都要以實際銷售價格課稅，並不十分合理。故於房地合一稅制修法後，增訂特種貨物及勞務稅條例第6條之

²⁷ 規定於特種貨物及勞務稅條例第2條第1項第1款。

1，有關不動產部分自105年1月1日起停徵。

長期以來，我國不動產課稅制度存在結構性的問題，包括稅基嚴重偏離市價，地價稅、房屋稅等財產稅偏低，土地增值稅遠低於土地實際出售所得應負擔稅額，房地合併交易卻分別課稅，成為避稅捷徑，短期持有土地出售之資本利得課不到稅等等問題。尤以，90年代初期，網路泡沫化及 SARS 風暴帶來的不景氣的影響，土地增值稅曾減半徵收 2 年，屆滿後再修土地稅法，永久調降其邊際稅率，嗣後不動產交易持續熱絡，歷經 97 年全球金融風暴稍有緩和，但自 98 年 1 月 23 日起，我國遺產及贈與稅由原本最高 50% 之累進稅率，改為按 10% 課徵之固定稅率後，吸引台商資金回流投入不動產市場，導致房價不斷飆漲，政府為抑制不動產抄作之歪風，於 100 年 6 月 1 日再施行特種貨物及勞務稅，針對持有不動產 2 年內之短期買賣，課以銷售總價 10% 至 15% 之稅賦，雖稍有抑制其短期交易量，惟不動產之價格仍持續看漲，使得各界冀望再次透過不動產稅制之改革，實現居住正義之理想，遂有自 105 年 1 月 1 日起施行之房地合一稅制，而其實施之效益，仍待觀察。

表 5 房地合一稅制施行前，我國不動產稅制簡表

土地	持有	地價稅 ：按公告地價為基準累進課徵，基本稅率 10‰。自用住宅適用 2‰ 優惠稅率。
	交易	土地增值稅 ：按土地移轉當期公告現值超過前次移轉現值部分核課。自用住宅適用 10‰ 優惠稅率。
	移轉	特種貨物及勞務稅 ：銷售持有 2 年以內之土地按其交易價格課徵 10% 或 15% 特種貨物及勞務稅。(自 105 年 1 月 1 日起停徵) 印花稅 ：買賣不動產每件按金額 1‰ 由立約人貼用印花稅票。
房屋	持有	房屋稅 ：按房屋現值依使用情形課徵 1.2% 至 5%。自住房屋從低課徵 1.2%。
	交易	所得稅 ：營利事業按銷售金額減除相關成本、費用或 損失後之餘額為所得額，個人按交易時之成交金額減除原始取得成本及相關費用後餘額為所得額課稅。
	移轉	契稅 ：按評定標準價格課徵 6%。(由買受人申報納稅) 特種貨物及勞務稅 ：銷售持有 2 年以內之非自住房屋按其交易價格課徵 10% 或 15% 特種貨物及勞務稅。(自 105 年 1 月 1 日起停徵) 印花稅 ：買賣不動產每件按金額 1‰ 由立約人貼用印花稅票。 營業稅 ：營利事業銷售房屋，應按實際銷售價格課徵營業稅，或個人以營利為目

		的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售，符合一定要件，應依法辦理營業登記課徵營業稅。
--	--	---

參考資料：李述德，當代財政，第 10 期，2011 年 10 月，頁 18。

第三節 主要國家不動產交易所得課徵介紹

個人不動產交易所得之課稅方式，在各國並不一致，有併入個人所得合併課稅，亦有資本利得單獨核課，另有依持有期間長短而給予不同的差別稅率或在一定金額內免稅，但其共同點均是房屋及土地合併，依實際交易所得核算稅額。本節簡要介紹鄰近之日本、韓國及英、美、德等大國之不動產交易課稅相關規定，俾作為我國不動產資本利得課稅修正之參考。

一、日本

日本的稅制複雜，稅目多達 40 餘種，可分為國稅及地方稅 2 大類，國稅由中央徵收，地方稅則分為都道府縣稅和市町村稅等 2 種，分為 3 級之徵稅體制。而與不動產交易相關之稅目，主要為不動產取得稅(Real Property Acquisition Tax)及所得稅中的資本利得(Capital Gains)，前者屬地方政府的都道府縣稅收，後者屬中央之稅收²⁸。不動產取得稅屬財產稅，為納稅義務人取得土地或房屋等不動產(包含購入、自建及改建增值部分)，無論有償、無償²⁹及登記與否，均應納稅，原則上依土地及房屋等課稅清冊之評定價格³⁰計稅，雖採房地合一計稅課徵，但估價則採房地分開各別評定價格方式，當不動產取得時，要課評定現值的標準稅率為 4%³¹，但目前對於住宅及其基地設有優惠稅率 3%³²，各地方政府的評定現值約為市場價值的 60%至 80%，另設有基本免稅額：土地為 10 萬日圓、新建或新增房

²⁸ 財政部稅制委員會，主要國家稅制概要，初版，97 年 11 月，頁 3-2、3-18。

²⁹ 因合併、分割及繼承而取得者不課。

³⁰ 土地及房屋之價值係每 3 年依一定程序評估。

³¹ 日本地方稅法第 73 條之 15 規定。

³² 實施至 2018 年 3 月 31 日，日本地方稅法附則第 11 條之 2：「平成十八年四月一日から平成三十年三月三十一日までの間に住宅又は土地の取得が行われた場合における不動産取得税の標準税率は、第七十三条の十五の規定にかかわらず、百分の三とする。」

屋為 23 萬日圓，其他房屋為 12 萬日圓³³。

日本個人所得稅中包含 10 類所得，其所得稅法第 33 條的讓渡所得即屬資本利得，在土地及房屋之交易部分，亦採房地合一方式課徵，依持有期間長短，以其出售價格減取得成本再減轉讓費用(仲介費、土地測量費及拆除費等)，然後再減特別扣除額 50 萬日圓來計算課稅資本利得，適用不同稅率分離課稅。如為長期資本利得(自前次移轉年度 1 月 1 日起已持有 5 年以上)稅率為 15%，如否則為短期資本利得(自前次移轉年度 1 月 1 日起持有不滿 5 年)，原則上按 30% 課稅。另自前次移轉年度 1 月 1 日起持有逾 10 年之住宅用財產出售者，獲利在 6,000 萬日圓以下者，稅率為 10%，超過 6,000 萬日圓部分則課徵 15%³⁴。

除外，日本的地方稅法中有「住民稅」，分為都道府縣住民稅及市町村住民稅，類似所得稅或法人稅的附加稅，採定額課稅及依所得額計稅³⁵。又個人住民稅對於上揭土地及房屋之資本利得亦採分離課稅方式，長期資本利得之稅率合計為 5%，短期資本利得則為 9%。

二、韓國

韓國亦實行中央、省、縣市三級課稅制度，而其不動產交易所得之稅制，在中央政府有資本利得稅(Capital Gains)，在地方政府有取得稅(Acquisition Tax)，中央的不動產資本利得稅採房地合一，其資本利得之核課，依持有時間、利得金額、持有房屋數、坐落地區及自住與否等，設定累進稅率、比例稅率或減免金額等不同稅率及減免金額，課稅方式屬分離課稅，稅制相當複雜³⁶，其不動產資本利得課徵規定摘錄³⁷如下：

1. 免稅：轉讓耕作 8 年以上之農地，或為購買另一農地而處分移轉農地，其 5 年

³³ 蘇建榮、林恭正、姚名鴻，「健全不動產稅制之研究」期末報告，103 年 11 月 30 日，頁 76。

³⁴ 財政部稅制委員會，同前註 28，頁 3-23、3-24。

³⁵ 財政部稅制委員會，同前註 28，頁 3-40。

³⁶ 蘇建榮等，同前註 33，頁 77。

³⁷ 財政部稅制委員會，同前註 28，頁 4-10、4-11 及 4-14。

內合計在 1 億韓圓以下之資本利得免稅。

2. 非課稅所得：(1)裁定破產處分之不動產利得。(2)政府或地方自治團體所為之農地交換、分割、合併或為開墾而交換農地之利得。(3)個人持有 3 年以上、6 億韓圓以下之住宅及其所在之土地(面積須受限)之利得。
3. 應稅之計算：除上揭免稅及非課稅所得外，其餘資本利得為應稅所得，按銷售價格減除必要費用、長期持有不動產特別扣除額及資本利得扣除額後之餘額課稅，可減除項目如下：(1)必要費用：含取得成本、裝置成本、改善成本及其他資本支出。(2)長期持有不動產特別扣除額：依持有期間分別為資本利得之 10%(持有 3 年)、15%(持有 3 至 5 年)、30%(持有 10 年以上)、45%(持有 1 屋達 15 年以上)。(3)不動產資本利得扣除額固定為 250 萬韓圓。
4. 依持有期間及類別適用不同稅率³⁸：
 - (1) 持有未滿 1 年之資產：50%
 - (2) 持有 1 年以上未滿 2 年之資產：40%
 - (3) 持有 2 年以上之資產，採累進稅率，如下表：

表 6 韓國綜合所得稅稅率表

所得	稅率
未達 1,200 萬韓圓	6%
1,200 萬韓圓以上，未達 4,600 萬韓圓之部分	15%
4,600 萬韓圓以上，未達 8,800 萬韓圓之部分	24%
逾 8,800 萬韓圓之部分	33%

資料來源：韓國所得稅法

- (4) 持有 2 間建物，並符合特定條件者：50%

³⁸ 資料來源：

http://www.nts.go.kr/eng/resources/resour_01.asp?top_code=R001&sub_code=RS01&ssub_code=RS A1，韓國所得稅法第 55 及第 104 條規定，最後瀏覽日 106 年 1 月 13 日。

(5) 持有 3 間建物以上，並符合特定條件者：60%

(6) 非供營業或非居住之用地：60%。

(7) 屬未登記之資產移轉：70%。

另地方政府的財產取得稅，亦屬房地合一方式，以取得之時價課徵，一般稅率為 4%，如為別墅、高級住宅區及豪華場所等，稅率為 12%，在特定地點(如首爾都會區)作商業用途者，稅率則為 8%，若為政府或非營利組織使用，另有減免優惠³⁹。

三、英國

在英國，不動產交易的獲利，由中央政府課徵資本利得稅(Capital gains tax, CGT)，與個人所得稅亦採分離課稅。個人出售或受贈不動產所產生之資本利得，必須繳交資本利得稅，納稅義務人為不動產交易之賣方或不動產之受贈人。處分不動產的資本利得稅稅基，為出售價格(或受贈之不動產市場價值)減除購買和裝修該不動產所花費之成本與費用間之差額，目前(2016/17 年)免稅額為 11,100 英鎊，另信託免稅額為個人免稅額之半數(5,550 英鎊)⁴⁰。在稅率方面，若資本利得符合創業減免(Entrepreneurs' Relief)之規定，則適用 10%稅率，除外，資本利得稅視個人所得情況，課徵 18%或 28%累進稅率。若個人當年度所得未達基本稅率級距上限(the basic rate band，如 2016/17 年為 32,000 英鎊⁴¹)，則資本利得在所得與上限之差額部分，按 18%稅率課徵，而超過上限之金額，則以 28%稅率課徵。另如果所出售的為資本利得者僅有之一處不動產，且只供住宅使用(類似我國自用住宅之概念)，則免徵資本利得稅⁴²。

³⁹ 蘇建榮等，同前註 33，頁 77。

⁴⁰ 資料來源：

<https://www.gov.uk/government/publications/rates-and-allowances-capital-gains-tax/capital-gains-tax-rates-and-annual-tax-free-allowances>，最後瀏覽日：106 年 1 月 14 日。

⁴¹ 資料來源：

<https://www.gov.uk/government/publications/rates-and-allowances-income-tax/income-tax-rates-and-allowances-current-and-past#tax-rates-and-bands>，最後瀏覽日：106 年 1 月 14 日。

⁴² 蘇建榮等，同前註 33，頁 84、85。

四、美國

美國為聯邦體制國家，政府分為聯邦、州及地方等三級，不動產移轉之交易所得納入資本利得中，併入所得稅課徵，從聯邦政府到州政府均有課徵，有採與所得分開計稅，亦有採與所得合併方式。在聯邦所得稅中的資本利得與一般所得採分離課稅的方式。個人資本利得稅率按不動產持有之長短期區分，分為持有 1 年以上的長期的資本利得與持有未滿 1 年的短期資本利得，以交易所得為稅基，2014 年短期資本利得視為投資人的一般收入，併入個人所得總額，按最低 10% 到最高 39.5% 的邊際稅率累進課徵。長期資本利得與個人所得稅分離課稅，並適用優惠稅率計算稅額。個人所得稅適用邊際稅率在 15% 以下者，其長期資本利得的邊際稅率為 0%；個人所得稅邊際稅率在 25% 至 35% 之間者，其長期資本利得邊際稅率為 15%；邊際稅率在 39.6% 者，則長期資本利得按 20% 稅率課徵。又 2014 年美國長期資本利得的聯邦最高邊際稅率，由 20% 的最高稅率，要再加上 3.8% 的非勞動所得醫療照顧貢獻稅(earned income Medicare contribution tax)，形成 23.8% 的稅率，而短期資本利得的最高邊際稅率亦變為 43.4%⁴³。

五、德國

德國為聯邦制國家。依據分稅制度的原則，稅收可分為共享稅及固定稅 2 大類，共享稅為聯邦、州及地方政府三級共有或兩級政府共有，固定稅則分別劃分為聯邦、州及地方政府所有，作為各級政府的固定收入。房地產稅收是德國政府財政收入的一小部分；在稅收設計模式上，實行對房屋和土地合一的課稅模式。德國在不動產交易的獲利，課徵差額盈利稅⁴⁴，納稅義務人為不動產之賣方，稅基為不動產買賣交易所獲得的盈利，此盈利所得併入個人所得課稅，因個人所得稅之稅率為 14% 至 45% 之間，且差價盈利部分的預扣繳稅率為 25%，故個人所

⁴³ 蘇建榮等，同前註 33，頁 97、98。

⁴⁴ 蘇建榮等，同前註 33，頁 91。

得稅稅率如低於 25%，則可申請退稅⁴⁵。

差價盈利稅對於出售持有超過 10 年以上之不動產有免徵優惠，如持有期間低於 10 年，但在此期間皆為自住使用，或在出售年度，該不動產仍屬自住，則出售之獲利仍不須繳交，同時在特定情況下，賣方出售後重購自用住宅，亦有申請退稅之優惠。

綜上所述，不動產交易所得在日本、韓國、英國採分離課稅；德國則採與個人所得合併課稅；美國聯邦政府則採短期合併、長期分離的方式進行課徵。又分離課稅的情況下，除日本依持有期間長短適用不同稅率外，韓國及英國均採累進稅率。美國在長期雖採較低的分離課稅方式，不過仍為累進稅率，另德國雖採併入個人所得稅計課，亦為累進稅率，最高邊際稅率為 45%。

表 7 主要國家不動產資本利得課稅方式及稅率

國別	不動產資本利得課稅方式	稅率
日本	分離課稅	1.長期資本利得：20%(含 5%住民稅) 2.短期資本利得：39%(含 9%住民稅)
韓國	分離課稅	1.持有未滿 1 年：50% 2.持有 1 年以上，未滿 2 年：40% 3.持有滿 2 年以上，適用一般綜合所得稅累進稅率，分 4 級介於 6%至 33%。
英國	分離課稅	資本利得稅視個人所得情況，課徵 18%或 28%累進稅率。若個人當年度所得未達基本稅率級距上限，則資本利得在所得與上限之差額部分，按 18%稅率課徵，而超過上限之金額，則以 28%稅率課徵
美國	短期：併入個人所得總額 長期：分離課稅 (註：此為聯邦資本利得稅，另各州情況不一，部分州不課不動產交易所得稅)	1.短期資本利得視為投資人的一般收入，併入個人所得總額，按最低 10%到最高 39.5%的邊際稅率累進課徵。 2.長期資本利得與個人所得稅分離課稅，並適用優惠稅率計算稅額，最高邊際稅

⁴⁵ 蘇建榮等，同前註 33，頁 93。

		率 20%。
德國	併入個人所得課稅	個人所得稅之稅率為 14%至 45%

資料來源：整理自蘇建榮等(2014)

第四節 小結

不動產交易所得稅制，應採分離課稅或併入個人綜合所得稅課徵，其立論基礎在於不動產交易「所得」之性質，由於所得稅有分為「分類所得稅」及「綜合所得稅」，不同的所得稅制所依循的所得定義亦不相同，分類所得稅是針對不同性質之所得來源，分別按不同稅率課稅，而稅率多數為比例稅或較低的累進稅率，因針對不同種類之所得課徵，通常採就源扣繳方式課徵⁴⁶，其採取「泉源週期說 (source and periodicity concept)」之所得定義，以所得來源具有規則性、持續產生的所得來源為課徵對象，至於無規則性、偶發性以及臨時性之資本利得，並不列入所得課稅，這也是一般所稱之「樹果原則」⁴⁷。另綜合所得稅制則係以一定期間之所得總額增加為課稅對象，所以其採取「淨資產增加說 (net asset accretion concept)」之所得定義，舉凡一個人在特定時間內之淨資產增加者，均包括在內。因此不問其所得來源，亦不論是否為臨時性或偶發性之各項收入，均計入課稅所得，故在綜合所得稅制下，資本增益應納入課稅範圍，在學理上並無爭議⁴⁸。惟在上揭泉源週期說之所得概念下，不動產交易所得多屬非經常性所得，

⁴⁶ 徐偉初、歐俊男、謝文盛，財政學，華泰文化事業股份有限公司，2005年1月，初版，頁390、391。

⁴⁷ 樹果原則：「稅本為樹、稅源為果，而稅基為末」。稅本與稅源關係密切，如同果樹與果實般，有厚實強健的果樹(稅本)，方能滋潤豐碩的果實(稅源)。樹果原則強調課稅應只對樹上所結之果實課稅，不應影響大樹本身，稅本一旦受到侵害，將來稅收自然會深受波及而短少，因此，課徵稅捐必須維護「稅本」。所謂稅本，係指支付稅捐之資本。一般認為，四大生產要素：土地、勞動、資本、企業才能，即為稅本。所謂稅源，係指稅捐收入的來源。例如：所得稅的稅源為所得、收益稅的稅源為財產收益等。所謂稅基，係指政府向人民課徵稅捐時，適用稅率以為課稅之基礎稱之，稅基可說是適用稅率的經濟基礎，包含課稅範圍及減免範圍。稅基可以是所得、財富、亦或是地價等，例如：地價稅的稅基為土地的「公告地價」；綜合所得稅的稅基為「減除掉免稅額、扣除額後的課稅所得」，參林曉娟，觀念式租稅各論，考用出版社，101年12月18日，頁0-6、0-7。

⁴⁸ 黃世鑫，財產交易所得(Capital Gains)課稅問題，月旦法學雜誌，第71期，2001年4月，頁23。

不被視為所得，與淨資產增加說主張應併入綜合所得稅中課徵不同。故適合將此所得採分離課稅方式，不與其他類別所得併入我國個人綜合所得稅中課徵，同時避免投資閉鎖及稅賦集中之效應，而影響投資及產業發展。

臺灣在房地合一交易所得稅新制實施之前，房地產交易時，土地部分係課徵土地增值稅，僅建物部分課徵財產交易所得。一般而言，計算土地增值稅稅基之公告土地現值偏離市價甚多，土地增值稅遠低於土地實際出售所得應負擔之稅額，為不爭之事實。另以往房屋之財產交易所得，因未有實價登錄資料，僅出售時之交易價格較易查得，如其持有期間非短期數年之內，除所得人自行申報外，稽徵機關即難以查證其取得成本，故實務上，多以「房屋評定現值」按每年財政部頒布之「個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」核算所得，以 105 年度為例，臺中市西區、北屯區為 18%，中部最高等級之西屯區亦僅 26%，況房屋現值逐年因折舊而降低，實際因售屋所須負擔之資本利得稅，可謂微乎其微。

第三章 稅捐法定原則與實質課稅原則

第一節 稅捐之基本理論

一、稅捐的意義

稅捐又稱賦稅、租稅，我國古代對田畝課徵者稱賦、稱租，對百貨課徵者稱稅。近代名稱已統一，除已停徵之田賦外，均稱稅，臨時課徵者稱捐。我國現行法對「稅捐」一詞並未加以定義，惟稅捐稽徵法第 2 條規定：「本法所稱稅捐，指一切法定之國、省（市）及縣（市）稅捐。但不包括關稅及礦稅。」另同法施行細則第 2 條規定：「本法所定稅捐，包括各稅依法附徵或代徵之捐。⁴⁹」

有關稅捐的意義，學者看法未盡一致，通說認為稅捐係指國家為應政務支出之需要或為達成其他行政目的，強制將人民手中之部分財富移轉為政府所有而言⁵⁰，學者黃茂榮認為：「所謂稅捐，指公權力機關為獲取收入，而對於一切滿足法律所定構成要件者所課無對待給付，以金錢為內容之法定的給付義務。⁵¹」學者陳敏認為：「我國憲法所謂之租稅，為中央或地方政府，為支應國家事務之財政需要，及達成其他之行政目的，依據法律，向人民強制課徵之金錢，或其他有金錢價值之實物之給付義務，而不予以直接之報償者。⁵²」另參考德國稅捐通則第 3 條第 1 項第 1 句，有關稅捐之概念為：「稱租稅者，稱公法團體，以獲取收入為目的，對所有該當於給付義務法律構成要件之人，所課徵之金錢給付，而非屬特定給付之對待給付者；收入得為附帶目的⁵³。」

⁴⁹ 我國稅法相關論著、司法院大法官解釋及日本稅法學者，仍多採用「租稅」、「租稅法律主義」用語，惟因「租」係古代用語，「賦」除了田賦外，亦已捨棄不用，且稅捐稽徵法係採用「稅捐」二字，其他如財政收支劃分法第 7 條，亦有「課徵稅捐」之用語，故應採「稅捐」之用語，方能與現行稅法體系配合。參林鳳珠，稅捐法定主義在現行稅法之實踐，臺灣大學法律研究所碩士論文，74 年 7 月，頁 26。

⁵⁰ 王建煊，租稅法，文笙書局股份有限公司，98 年 8 月，32 版，頁 9。

⁵¹ 黃茂榮，稅法總論-法學方法與現代稅法，植根法學叢書編輯室，2012 年 3 月，第 1 冊增訂 3 版，頁 5。

⁵² 陳敏，憲法之租稅概念及其課徵限制，政大法學評論，24 期，70 年 12 月，頁 39。

⁵³ 陳敏，德國租稅通則，司法院，102 年 5 月，1 版，頁 4。

由上可知，稅捐就財政意義而言，係指國家為政務支出之需求，或為達成其他行政目的，強制將人民手中的部分財產移轉為政府所有。就法律意義而言，則係指公法團體為獲取收入，對所有符合法律規定應負納稅義務之構成要件者，所課徵無特定給付之相對金錢給付義務⁵⁴。因稅捐具有此強制性及無償性，故如何將稅捐負擔公平且合理的分配予全體人民，即整體稅制之規劃及稅捐措施，除了財政收入之目的外，更應該實現稅負之公平性，以維護社會正義及國家利益。

二、稅捐之原則

稅捐具有維持政府財政運作及推行政策之功能，以稅捐作為探討對象的學術科目，不僅是稅法學而已，也包括研究稅捐問題的財政學的租稅理論、稅捐政策學的租稅理論以及企業經濟的租稅理論⁵⁵，相關的學術領域至少應該區分為二大部分，其一為傳統法學領域，較站在人民權利保護之角度，如下稅法上之基本原則所論述，另一為財政學與稅捐政策學的部分⁵⁶，這部分相對而言，較以國家政府的政策面作思考，亦即如何有效完成執政者所交付之政策、確保長久的財政收入，以及建構合適的稅捐制度，所以至少包括了稅捐制度對國民經濟的影響、稅捐正義與財政收入的平衡、稅捐制度與政策的執行關聯以及成本效益等⁵⁷。

由於稅捐制度的建立與國家政策方向、經濟發展及人民義務之承擔均有密切之關聯，故在財政面及政策面上亦自成體系，即所謂稅捐原則，此乃是政府建立稅捐制度，包含在稅捐法律的制定、修正及解釋，均應注意及遵循之準據。至於稅捐原則，自從亞當斯密(Adam Smith)提出平等、確實、便利及節約等 4 大原則後，歷來財政學者多有討論。其中較重要的稅捐原則，分述如下⁵⁸：

(一)財政收入原則(Principle of Tax Revenue)

⁵⁴ 郭豐鈴，財稅名詞辭典，財政部財稅人員訓練所，90年6月，頁193。

⁵⁵ 陳清秀，稅法總論，元照出版有限公司，2012年10月，7版，頁2~3。

⁵⁶ 林自強，論租稅法定主義與實質課稅原則之衡平，國立中正大學法律研究所論文，94年6月，頁42。

⁵⁷ 林進富，租稅法新論，三民書局，2002年2月，2版，頁9。

⁵⁸ 王建煊，同前註50，頁12~13。

政府課徵稅捐之目的固然很多，有為保護國內產業，有為寓禁於徵，亦有為達成某種社會或經濟政策，但其原始且為首要之目的，則為獲取充分之財政收入，以支應政務所需。以 103 年度為例，全國稅課收入達 1 兆 9761 億元，佔各級政府歲入淨額(含特別預算)之比率達 78.6%⁵⁹，稅課收入占各級政府歲入(出)比率可用以衡量該國財政穩健程度，比率越高，代表財政越穩健，故其重要性可見一斑。因此，在制定或修改稅法時，必先考慮其對財政收入之影響。

(二)經濟發展原則(Principle of Economic Development)

除考慮收入性外，稅捐的課徵尚應密切注意其對經濟發展的影響，因為課稅若損及經濟成長，最後必使稅源萎縮而影響財政收入原則之達成。如高度累進稅率之所得稅，雖可增加政府財政收入，但卻可能影響民眾之工作及投資意願，不利於經濟發展。

(三)公平原則(Principle of Equity)

公平之意義即所謂「一視同仁」。為達成公平原則，稅捐的課徵應注意其普及性，而不應因地域或身分之不同，而有差異。但有時絕對的一視同仁反不能達成真正的公平，需要有少許的例外，公平原則始能充分顯現。稅捐上的例外，多表現在稅法中之免稅條款。惟此類免稅條例應力求合理，非有堅強理由不得增加免稅規定，否則例外增多，公平即難以維護。

(四)稅務行政原則(Principle of Tax Administration)

稅務行政原則主要精神在於如何達成便民利課之目標，此包括稅法之細密明確，繳納手續的便捷及稽徵費用之節省等。稅捐課徵之成功與失敗，稅務行政原則之重要性往往高於其他原則，稅務行政原則不能達成，其他原則皆可能落空。

(五)中性原則(Principle of Neutrality)

⁵⁹ 梁冠璇，103 年稅收徵起情形，財政部網站，取自：網址 http://www.mof.gov.tw/File/Attach/64905/File_3458.pdf，最後瀏覽日：106 年 6 月 1 日。

中性原則係指稅捐之課徵應盡可能保持中性，使各種經濟行為不致因稅捐之課徵而有不同之改變。例如毛額型營業稅係對各交易階段銷售總額課稅，會發生重複課稅，有利於一貫作業之事業而不利於分工較細之產業，而加值型營業稅則無此缺點，故加值型營業稅較符合中性原則。

三、稅法上的基本原則

稅法之原始目的在於向人民徵收財產，以獲得財政收入，其本質為對人民財產權之侵害或限制，故基於法治國對人民權利保障原理，自然必須符合合憲性⁶⁰的要求，至於合憲性原則的內涵，則多半已具體化至一般行政法原則中，舉凡法律保留原則及比例原則等。再者，稅捐法既為行政法之一支，行政法之一般原則自得為稅捐法之法源。行政法的一般原則，有明確性原則、平等原則、比例原則、信賴保護原則、誠信原則、情事變更原則、公益原則、公平原則及禁止片面接觸原則等等⁶¹。又稅法特別重視正義之實現⁶²，課稅不得實現任意的目的，而必須按照法律上屬於正當意義的秩序，亦即按照正義的原則，加以執行⁶³。

有關稅法的基本原則，日本學者金子宏認為：租稅法律主義、租稅公平主義與自主財政主義三者，而租稅法律主義又包括：課稅要件法定主義、課稅要件明確主義、合法性原則及手續保障原則⁶⁴；新井隆一則認為有：租稅法律主義原則、量能課稅原則、正當程序原則、實質課稅原則及否認租稅規避行為原則⁶⁵。國內學者顏慶章，僅擇列課稅要件法定原則、課稅要件明確原則、合法性原則及手續保

⁶⁰ 國家權力必須合憲行使，此為法治國的基本需求，課稅權亦屬國家權力之範圍，故不得違憲課稅，參黃俊杰，憲法稅概念與稅條款，傳文文化事業有限公司，86年11月，頁15、16。

⁶¹ 李惠宗，行政法要義，五南圖書出版股份有限公司，93年1月，2版，頁103~137。

⁶² 在稅務訴訟方面，陳清秀謂：「……就稅捐正義而言，應給予納稅義務人個人有效的主觀權利保護，並實現課稅之客觀合法性以及課稅平等，以維護公共利益。」社會福利給付方面，葛克昌則謂：「……只有符合正義公允之租稅負擔，才能源源不絕供應社會福利所需，故租稅正義為社會法治國社會福利給付之前提條件，也是社會福利廣度與深度指標。……在社會法治國中，國家須先在憲法上決定其租稅正義衡量準則；並在租稅正義之基礎上決定社會給付之衡量基準。」參黃俊杰，稅捐正義之概念與實踐，全國律師，3卷10期，88年10月，頁44。

⁶³ 陳清秀，同前註55，頁27。

⁶⁴ 金子宏著，蔡宗義譯，租稅法，財政部財稅人員訓練所，74年3月，頁60。

⁶⁵ 新井隆一，林遂生譯，租稅法之基礎理論，財政部財稅人員訓練所，73年6月，頁33。

障原則為租稅法之基本原則⁶⁶。黃茂榮認為：稅捐概念的形成及稅捐法體系建制之最重要的三原則為稅捐法定主義、量能課稅原則及稽徵經濟原則。稅捐法定主義為形式正義，量能課稅原則為實質正義在稅捐法上的表現，此為稅制的問題；稽徵經濟原則為經濟效率在稅捐行政上的表現，此為稅政的問題⁶⁷。葛克昌認為：課稅之基本原則即為量能課稅原則之倫理要求，個人之租稅負擔應使其經濟上的給付能力來衡量，而決定其所應負擔的納稅義務。此種負擔原則，應成為租稅立法之指導理念、稅法解釋之準則、稅法漏洞填補指針、行政裁量之界限，同時量能課稅原則也使稅法成為可理解、可預計及可學習之科學⁶⁸。

稅捐法定主義，為關於課稅權行使方法之原則，是形式上原理；稅捐公平原則，為關於稅捐負擔分配之原則，係實質上之原理；而稽徵經濟原則，為稅法之課稅規定，必須具有可行性，且須充分考慮稽徵程序之成本效益。換言之，稅捐法定主義以外之其他原則，乃係形成稅捐法定主義之內在原則，亦不外乎是由稅捐法定主義原則之內容必然發生的衍生原則，所以稅捐法定主義原則可稱為稅捐法的最基本原則。又稅捐公平原則，其內容主要為，量能課稅原則、實質課稅原則及防杜（禁止）租稅規避行為之原則等⁶⁹。

第二節 稅捐法定原則之內涵

所謂稅捐法定原則，指稅捐之課徵必須依據法律，沒有法律，即無稅捐，此為法律保留原則在課稅上之表現，其法理基礎為「民主原則」與「法之安定保障」。我國憲法第 19 條規定，人民有依法律納稅之義務，即提示稅捐法定原則之意旨，故課稅僅於其由法律所規定之範圍內始得為之⁷⁰。據此可知，稅捐法定原則乃指國

⁶⁶ 顏慶章，租稅法，月旦出版社股份有限公司，1995 年 1 月，初版，頁 65。

⁶⁷ 黃茂榮，同前註 51，頁 2。

⁶⁸ 葛克昌，稅法基本問題-財政憲法篇，元照出版社股份有限公司，2005 年 9 月，2 版第 1 刷，頁 157。

⁶⁹ 沈忠義，實質課稅原則在稅法上之適用-以公共設施保留地與建地分割課徵贈與稅適法性之探討為中心，國立中正大學法律學研究所碩士論文，96 年 7 月，頁 49、50。

⁷⁰ 郭豐鈴，同前註 54，頁 194。

家非根據法律，不得核課徵收稅捐，亦不得要求國民繳納稅捐，而且僅於具體的經濟生活事件及行為，可以被涵攝於法律的抽象構成要件前提之下時，國家的稅捐債權始可成立⁷¹。依司法院釋字第 217 號解釋：「係指人民僅依法律所定之納稅主體、稅目、稅率、納稅方法及納稅期間等項而負納稅之義務」，此原則包括課稅要件法定原則、課稅要件明確原則、合法性原則及手續保障原則⁷²等部分。

一、課稅要件法定原則

課稅要件法定原則亦稱為課稅之構成要件合致性原則，指在實體法上成立納稅義務之前提要件的重要事項，包括稅捐主體、稅捐客體、課徵標準(課稅基礎或稅基)、稅率、稅捐客體之歸屬、稅捐之減免及加重事由等，均應由法律所規定⁷³，否則即違反由法治國家原則所導出之課稅要件法定原則。另有關稅捐之核課及徵收規定，立法院亦得委任行政機關以行政命令之方式定之，但基於上揭課稅要件法定原則之意旨，其授權制定委任命令，應限於具體的、個別的委任，至於一般、空白的委任，應屬無效，其據以發布之行政命令亦同⁷⁴。

二、構成要件明確性原則

在法治國家之合法性要求，一切創設稅捐義務的法律規定，其內容、標的、目的及範圍必須確定，而使稅捐義務人可以預測該項稅捐負擔以及具有計算可能性。因此，稅法本身應盡可能具體而明確的表明稅捐主體、稅捐客體、稅基(稅捐的計算基礎)、稅率及加重或減免等稅捐的要件。即使是以法律授權行政命令規定之情形，其授權規定本身亦應充分明確的界定其內容、標的、目的及範圍。法治

⁷¹ 陳清秀，同前註 55，頁 44~45。

⁷² 顏慶章，同前註 66，頁 65~73。陳清秀則認為包括課稅要件法定主義、構成要件明確性原則及程序法上合法性原則，參陳清秀，同前註 55，頁 45~48。

⁷³ 司法院釋字第 622 號解釋理由書：「憲法第 19 條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律明文規定。是應以法律明定之租稅構成要件，自不得以命令為不同規定，或逾越法律，增加法律所無之要件或限制，而課人民以法律所未規定之租稅義務，否則即有違租稅法律主義。」

⁷⁴ 陳清秀，同前註 55，頁 45~46。

國家原則不禁止使用不確定法律概念作為構成要件要素，此種立法手段在稅法上，鑑於其複雜的規範對象，乃是不可避免的，惟不確定法律概念之內容，如太過於一般的、不明確的而接近於內容空洞，將難以依解釋方法使其意義明確，而有導致公權力之恣意濫用之虞。故稅法上使用不確定法律概念之容許與否的判斷標準，在於國民必須從法律本身，可以大致了解行政得請求之內容，亦即可以預測其稅捐負擔⁷⁵。

三、程序法上合法性原則

稽徵機關原則上不僅有權限，而且有義務課徵法律上所應負責之稅捐。此即對於稅捐機關課以執行之義務，應合法且公平的實現一切因構成要件之實現，所產生的稅捐債權。故稽徵機關是否活動，並非屬於其裁量之問題，依法應強制其公平的核定及徵收稅捐。又稅法原則上並不適合一般行政法上的便宜原則 (Opportunitätssgrundsatz)⁷⁶，因合法的、平等的課稅，並不考慮稅捐之核定及徵收是否合乎目的，或行政上所須支出之費用與稅收間，是否合乎經濟效益等問題。因稅法性質上為強行法規，在滿足課稅構成要件時，稅捐機關即必須依據法律之標準來核定並收徵稅捐。

四、手續保障原則

稅捐之核課與徵收，乃公權力之行使，因此應依妥適之手續執行，且對其中之爭議，應依公正之手續解決，此稱為手續保障原則。如稅捐稽徵法第 31 條第 1 項：「稅捐稽徵機關對逃漏所得稅及營業稅涉有犯罪嫌疑之案件，得敘明事由，聲請當地司法機關簽發搜索票後，會同當地警察或自治人員，進入藏置帳簿、文件或證物之處所，實施搜查；搜查時非上述機關人員不得參與。……」此即彰顯手

⁷⁵ 陳清秀，同前註 55，頁 46~47。

⁷⁶ 便宜原則係指稽徵機關可依合義務性之裁量決定是否以及何時實施行政程序，如認為依事件之狀態以不採取處置為合乎目的時，亦可根本不採取任何措施(決意裁量)，其亦可依合義務性裁量決定進行活動的時點。參陳清秀，同前註 55，頁 47~48。

續保障原則之規定⁷⁷。

第三節 量能課稅原則在所得稅法上之意義

稅捐法廣泛建立在「量能課稅」的基礎原則上⁷⁸。其中所得稅係以所得歸屬人為中心，斟酌考量納稅義務人個別狀態與家庭負擔，其量能課稅原則之表現最為顯著，而所得稅建立在所得概念上，惟所得概念並無法明確，也是所得稅最主要之困擾。所得稅法第 7 條至第 11 條為名詞定義之規定，但獨缺所得之概念⁷⁹。又所得稅法第 14 條第 1 項規定「個人之綜合所得總額，以全年下列各類所得合併計算之…。第十類：其他所得：不屬於上列各類之所得，以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額…」故收入減除成本費用後之餘額即為所得，「所得」為所得稅之稅基，而有否所得之前提則須先有「收入」。

一、量能課稅原則

所謂量能課稅原則，係依據憲法上平等原則所具體化之稅捐正義之原則，其以實現公平課稅為目標，且為法治國家稅法之基礎法律原則，主張按個別納稅人之經濟能力作為課稅之依據，稅捐負擔應依其經濟之給付能力來衡量，凡有相同之負擔能力即應負擔相同之稅捐，換言之，經濟能力越強者，所應負擔的稅捐相對越重。量能課稅之衡量因素，包括所得、財產、消費以及上述因素之組合，均可衡量其稅捐負擔能力⁸⁰。

適用在所得稅法上，其所得的理論有泉源週期說、淨資產增加說及交易所得說之爭論。上揭我國所得稅法第 14 條規定，所得之種類包括其他所得，因此是採概括之所得概念，強調自外來流入的「收入」概念。另依同法第 24 條第 1 項前段規定「營利事業所得之計算，以其本年度收入總額減除各項成本費用、損失及稅

⁷⁷ 顏慶章，同前註 66，頁 71~72。

⁷⁸ 陳清秀，同前註 55，頁 5。

⁷⁹ 葛克昌，所得稅與憲法，翰蘆圖書出版有限公司，初版，1999 年 2 月，頁 61。

⁸⁰ 陳清秀，同前註 55，頁 28、29。

捐後之純益額為所得額。」此營利所得之概念，與「泉源週期說」認為課稅所得係指具有規則性、週期循環性與重複發生之概念不同，而是採「淨資產增加說」之概括所得之精神，原則上已將未實現之利得排除在課稅範圍之外。因此實質上亦具有「交易所得說」之內涵⁸¹，此說認為所得是個人於特定時間內所消費之財貨及勞務的價值，包括消費於非耐久性財貨及勞務的支出，以及家庭得自耐久性財貨的無償勞務。所得需要透過消費行為產生，故所得就是消費。

二、客觀淨所得原則

所得稅法是針對納稅義務人之「可支配所得」為對象加以課徵。而可支配所得即為淨所得，才能表彰納稅義務人在經濟上給付稅捐的能力，包括客觀與主觀之淨所得。其中表彰客觀給付能力亦即客觀淨所得原則(sog. Objectives Nettoprinzip)，是指各項收入應先減除為獲得收入所支出之必要費用及損失，以其餘額為客觀淨所得額。在此所謂必要費用，是指為了取得所得所必要之支出；另主觀淨所得原則，乃是指個人及家庭生活費所須之所得不課稅原則。納稅義務人個人因素所構成之給付能力，即是主觀給付能力，其為自己及家庭之生存，必須支出之金額，並不屬於可支配所得之範圍，因此，最低限度之生存與扶養義務，應自所得稅稅基中扣除，尚有剩餘者方具有主觀給付能力⁸²。

所得概念不論採何種理論，從量能課稅之公平負擔觀點，應以淨所得為課稅基礎。因必要費用並不能同時作為私人生活目的(消費)使用，著實減少其經濟上給付能力，故應從其收益中減除，而以淨所得作為課稅之客體。加上我國所得稅法採累進稅率，如對必要費用也當成所得課稅，恐會形成對納稅人投入資本之回收部分加以課稅，妨礙其將資本投入經濟活動之意願。故一般認為課稅所得之計算，應扣除必要之成本費用。以其餘額為淨所得額，即上揭所謂「客觀淨所得原則」，

⁸¹ 陳清秀，同前註 55，頁 31。

⁸² 陳清秀，同前註 55，頁 35。

以符合憲法保障人民財產權之精神⁸³。

第四節 實質課稅原則之概念

稅捐的課徵除應遵循稅捐法定原則，依法課徵，以維護法律之安定性、實現稅捐上的形式正義外，另憲法第 7 條規定之平等原則，要求相同之事物應為相同處理，不同事物應為不同處理，在稅法上，稅捐平等原則指相同經濟給付能力者，應負擔相同的稅捐；不同的給付能力者，應負擔不同的稅捐，即衡量個人經濟上的負擔能力，以決定稅負，此即所謂「量能課稅原則」，本節所探討實質課稅原則之目的即在實現量能課稅原則，達到稅捐的實質正義。

一、實質課稅原則之意涵

實質課稅原則可溯源自德國的經濟觀察法 (Wirtschaftliche Betrachtungsweise)，德國學者貝克爾(Enno Becker)受耶林(Jhering)自然實用主義影響，主張以稅法的經濟意義對抗 19 世紀法實證主義的概念及構成法學，其主持起草的 1919 年帝國稅捐通則 (Reichsabgabenordnung) 第 4 條：「解釋稅法之際，須斟酌其立法目的、經濟意義及情事之發展」、其中「經濟意義」便是經濟觀察法的由來⁸⁴。

(一)德國法之規定

德國現行於 1977 年制訂之稅捐通則 (Abgabenordnung, AO) 第 39 條至 42 條之規定，將經濟觀察法予以明文化，分別為稅捐主體之認定 (第 39 條)、不法行為之課稅 (第 40 條)、瑕疵法律行為之課稅 (第 41 條) 及法律形成可能性之濫用 (第 42 條)。其中上揭第 39 條及第 42 條亦將經濟觀察法在於事實評價的適用層面予以明文化，前者為經濟財之歸屬及課稅規定，應以實際上具有使用、收益權之人為主，後者為納稅義務人濫用法律形成的可能性時，應以相當的法律形

⁸³ 陳清秀，現代稅法原理與國際稅法，元照出版社股份有限公司，2010 年 10 月，頁 263、264。

⁸⁴ 閻海，論實質課稅之功能定位-以徵稅事實為切入，收錄於葛克昌等主編之實質課稅與納稅人權利保護，財團法人資誠教育基金會，2012 年 3 月，初版，頁 156。

成成立稅捐請求權⁸⁵。

德國稅捐通則第 39 條第 1 項：「經濟財歸屬於財產所有權人。」第 2 項第 1 款：「以下情形，不適用第 1 項之規定：若有所有權人以外之人，其可在一般情形下，於一段通常之使用期間中，在經濟上排除所有權人對於該經濟財之作用者，此一經濟財即歸屬於該人。在信託關係中，經濟財歸屬於委託人，擔保財產歸屬於擔保之保證人，自主占有的財產歸屬於占有人。」第 2 項第 2 款：「經濟財為數人所共有，於課稅上有分別歸屬之必要者，依據比例各自歸屬於共有人。」上揭規定可得知，稅法原則上係依從民法上的權利義務歸屬關係，稽徵機關課稅亦是依據納稅義務人之法律形式進行⁸⁶。惟例外情況其歸屬則依第 39 條第 2 項之規定對稅捐主體之認定進行調整。

原德國稅捐通則第 42 條第 1 項：「稅捐法不能以濫用法律形成可能性之方式加以規避。若存在濫用之情形，依據其與經濟事件相當之法律形式，形成稅捐請求權。」第 2 項：「當法律別無明文規定時，第 1 項規定亦有適用。」而自 2008 年 1 月 1 日起，修正第 1 項為：「稅捐法不能以濫用法律形成可能性之方式加以規避。若為防止稅捐規避行為之個別法律規定，其構成要件已被滿足，則法律效果依各該規定內容。倘無個別規定，於存在第 2 項所規定之濫用情形時，依其與經濟事件相當之法律形式而形成稅捐請求權。」第 2 項：「當一個不相當的法律形式被選擇，使納稅義務人或第三人相較於相當之法律形式之選擇，獲有法律上未預見之利益時，即存在濫用之情形。當納稅義務人可證明其選擇該形式，在整體關係的考量上，具有稅捐法以外之原因者，不適用之⁸⁷。」在本次修正中，特別加入了個別條款之競合規定，若個別法律已設有稅捐規避之防

⁸⁵ 邱晨，實質課稅原則在稅捐規避案例的適用-借用德國實務經驗，興大法學，第 20 期，105 年 11 月，頁 7。

⁸⁶ 柯格鐘，實質課稅原則與其在稅捐程序法中之運用-兼論稅捐稽徵法第 12 條之 1 的增訂，台灣法學雜誌 199 期，2012 年 5 月 1 日，頁 136、137。

⁸⁷ 同上註，頁 143。

杜條款者，應優先適用之。另如有稅捐考量以外之重大原因，即成為阻卻法律構成濫用的正當化理由。

(二)實質課稅原則之定位

實質課稅原則乃是稅法上特殊的原則或觀察方法，由於稅法領域受量能課稅原則(稅捐負擔公平原則)所支配，故在稅法的解釋適用上，應取向於其規範目的及其規定的經濟上意義。又在課稅要件事實的認定上，也應把握其表彰經濟上給付能力的實際經濟上的事實關係，而非單純以外觀的法律形式為準⁸⁸。實質課稅原則在我國稽徵實務上，經常為稅捐稽徵機關所運用，用以否定納稅義務人所作法律形式或私法自治行為的安排，對納稅義務人進行補稅，甚至裁罰的主要根據或理由之一⁸⁹。實質課稅原則雖對於落實量能課稅原則有著相當重要的意義，也是維持稅捐公平原則的重要支柱，然而其適用的界限卻往往因未能有統一標準，而面臨諸多爭議。

德國稅法的「經濟觀察法」與日本及我國學說實務上所稱「實質課稅原則」相當。德國稅法上採取「經濟的實質課稅原則」，即不論事實的認定或法律的解釋適用上，均採取經濟上的觀點，在日本，學說上對於實質課稅原則的理解，可分為「法的實質主義」及「經濟的實質主義」，以「法的實質主義」來理解實質課稅原則時，實質課稅原則係指在法律的適用上，表見事實與其背後隱藏的真實的法律事實，如有不一致時，應對於真實的法律事實進行稅法的解釋適用；

⁸⁸ 陳清秀，同前註 55，頁 188。

⁸⁹ 實務上有關實質課稅原則之適用，並不限定於某特定稅目領域，如以最高行政法院近年來所作成，將「實質課稅」原則或類此字眼，寫入判決理由書之裁判作為搜尋對象，該原則所適用之各稅領域，包含贈與稅，如最高行政法院 98 年度判字第 144 號、97 年度判字第 882 號；土地增值稅部分，如最高行政法院 96 年度判字第 2062 號、95 年度判字第 1437、1974 號判決、95 年度裁字第 1640 號裁定；加值型及非加值型營業稅，如最高行政法院 95 年度判字第 1974 號、94 年度判字第 702 號、93 年度判字第 1602 號判決；綜合所得稅則有最高行政法院 94 年度判字第 290 號、93 年度判字第 1135 號、92 年度判字第 1619 號、91 年度判字第 347、1801 號判決；營利事業所得稅則有最高行政法院 95 年度判字第 1270 號、94 年度判字第 836 號、92 年度判字第 115、392、875、957、1009、1020、1112、1409 號判決等，及於各稅法規範領域。參柯格鐘，同前註 86，頁 121 以下。

以「經濟的實質主義」之立場來理解實質課稅原則時，則實質課稅原則係指私法上的法律要件的法律事實(法形式的實質)，與現實所產生經濟的成果事實(經濟實質)不一致時，應對於經濟的實質進行稅法的解釋適用⁹⁰。

(三)我國稅捐稽徵法第 12 條之 1 的增訂

民國 98 年 4 月 28 日，立法院三讀通過增訂稅捐稽徵法第 12 條之 1，作為稅捐實務上被廣泛運用之實質課稅原則之法源依據，再經 102 年 5 月 29 日增修同條第 3 項稅捐規避的定義條款，與同條第 6 項稅捐規避行為的法律效果，目前條文規定：「涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之(第 1 項)⁹¹。稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據(第 2 項)。納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避(第 3 項)。前項租稅規避及第 2 項課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任(第 4 項)。依本法及稅法規定所負之協力義務，不因前項規定而免除(第 5 項)。稅捐稽徵機關查明納稅義務人及交易之相對人或關係人有第 2 項或第 3 項之情事者，為正確計算應納稅額，得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整(第 6 項)。納稅義務人得在從事特定交易行為前，提供相關證明文件，向稅捐稽徵機關申請諮詢，稅捐稽徵機關應於 6 個月內答覆(第 7 項)。」一般稱之為實質課稅原則之概括條款⁹²，賦予稽徵機關正式的法源基礎，自此以實質上經濟事實關係及

⁹⁰ 陳清秀，同前註 55，頁 188～190。

⁹¹ 司法院釋字第 420 號解釋(民國 86 年 1 月 17 日)。

⁹² 民國 60 年 12 月 30 日增訂之所得稅法第 43 條之 1：「營利事業與國內外其他營利事業具有從屬關係，或直接間接為另一事業所有或控制，其相互間有關收益、成本、費用與損益之攤計，如有以不合營業常規之安排，規避或減少納稅義務者，稽徵機關為正確計算該事業之所得額，得報經財政部核准按營業常規予以調整。」及 86 年 12 月 30 日增訂之同法第 66 條之 8：「個人或營利事業與國內外其他個人或營利事業、教育、文化、公益、慈善機關或團體相互間，如有藉

所產生之實質經濟利益，來作為課徵租稅構成要件事實之判斷及認定，無須再援引司法院釋字第 420 號解釋或其他行政法院判決之內容⁹³。

從上揭條文規定之文義觀察，第 1 項之規定係同上述德國稅法所持之見解，將實質課稅原則理解為一種稅捐法律解釋的基本原則，實質課稅原則在此屬於法律規範解釋的問題；然而，同條第 2 項卻又同時規定：「稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據」，顯然也是以事實與證據之認定，亦有實質課稅原則之適用為前提。故在我國目前稅捐實定法之規範中，實質課稅原則除了作為稅捐法律解釋之基準，另一方面似乎也是客觀事實認定之基準，兼具有法律與事實認定的雙重意義⁹⁴。

二、學者見解

有關實質課稅原則，學者見解如下：

- (一)王建煊：稅捐之課徵，就課稅主體而言，如真實的課稅主體可以辨明，則無論名義上之納稅義務人為何，均應以該真實的課稅主體為納稅義務人；就課稅客體而言，如課稅客體已具體存在，則不論此客體存在是否適法，均應對之課稅，此即所謂實質課稅原則⁹⁵。
- (二)黃茂榮：實質課稅原則關於實質的要求可詮釋為：在事實面，應按諸事實，

股權之移轉或其他虛偽之安排，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，稽徵機關為正確計算相關納稅義務人之應納稅額，得報經財政部核准，依查得資料，按實際應分配或應獲配之股利、盈餘或可扣抵稅額予以調整。」通常被認為係實質課稅原則較具體之規定。

⁹³ 最高行政法院(改制前行政法院)81 年判字第 2124 號判例及 82 年判字第 2410 號判決，分別有明文如下「租稅法所重視者，應為足以表徵納稅能力之經濟事實，而非其外觀之法律行為，故在解釋適用稅法時，所應根據者為經濟事實，不僅止於形式上之公平，應就實質上經濟利益之享受者予以課稅，始符實質課稅及公平課稅之原則。」「有關課徵租稅構成要件事實之判斷及認定，自亦應以其實質上經濟事實關係及所產生之實質經濟利益為準，而非以形式外觀為準，否則勢將造成鼓勵投機或規避稅法之適用，無以實現租稅公平之基本理念及要求。」自此成為法院作相關裁判及稽徵機關核課稅捐時所援引。

⁹⁴ 柯格鐘，論稅捐規避行為之立法與行為的類型化，興大法學，第 15 期，2014 年 5 月，頁 40、41。

⁹⁵ 王建煊，同前註 50，頁 56。

認定與稅捐之發生有關之構成要件事實（課稅事實）；在當為面，應按一個人以事實為基礎所具有之負稅能力，定其納稅義務之有無及其應納稅額。申言之，實質課稅原則中所稱之「實質」，指與納稅義務人之「經濟能力」有關之「指標事實」的「有無」、「範圍」及「歸屬」。其中所稱「指標事實」後來以「稅捐客體」的地位表現出來。是故，要量能課稅主要必須以「稅捐客體」之有無、實際數額之大小，及其事實上之歸屬為基礎，此為課稅之實質基礎所在⁹⁶。

- (三) 葛克昌：經濟觀察法與依實質(經濟)負擔能力課稅(量能課稅原則)，均係環繞著租稅正義主題，經濟觀察法(實質課稅原則)，係對稅法課稅要件之特殊法律解釋方法，稅法課稅要件中，如藉用民法上概念，當民法解釋方法所為解釋，無法符合租稅正義要求之際，應按實質負擔能力予以課稅。又除了例外情形少數稅法概念須與民法一致外，稅法解釋與事實認定得依經濟觀察法。但納稅義務人，因私法自治契約自由，對法律事實有其形成之自由，如事實合乎經濟判斷或課稅要件合於經濟解釋，則產生相當之稅捐債務。反之，如不合乎經濟觀察法，納稅義務人即享有節稅空間，取得稅捐利益之動機，係納稅義務人之基本權⁹⁷。

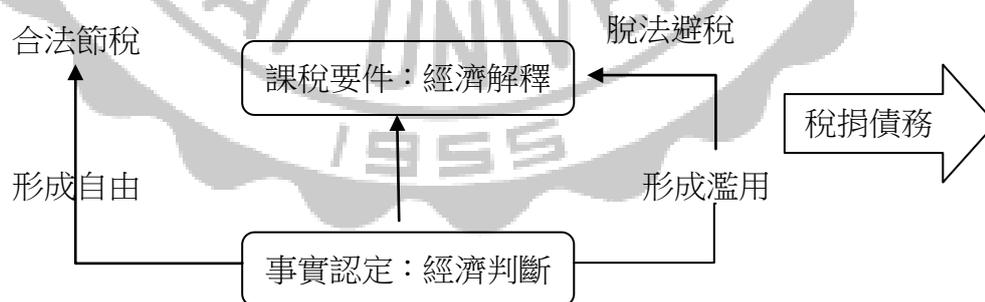


圖 2 稅捐之法律適用

資料來源：葛克昌，經濟觀察法與量能課稅原則(2008)。

⁹⁶ 黃茂榮，同前註 51，頁 424~426。

⁹⁷ 葛克昌，經濟觀察法與量能原則，月旦法學教室，第 73 期，2008 年 11 月，頁 69~73。

- (四)陳敏：稅法之規定在於掌握納稅義務人之納稅能力，所重視者，為足以表徵納稅能力之經濟事實，而非其外觀之法律形式。因此，在解釋與適用稅法，所應根據者，為經濟之事實，而非形式之法律外觀⁹⁸。
- (五)陳清秀：實質課稅原則或經濟觀察法，應從其立論根據亦即量能課稅原則或稅捐負擔公平原則加以理解。「法律的實質主義」並不足以適當反應量能課稅精神，因此不宜將實質課稅原則理解為「法律的實質主義」，應理解為「經濟的實質主義」較妥當。從量能課稅原則導出經濟觀察法，並不致於妨害法的安定性或造成課稅權之濫用，蓋因其適用上仍有一定界限，亦即在稅捐法律的解釋及法律漏洞之補充上，仍應遵守其基於稅捐法定主義所導出之限制⁹⁹。
- (六)柯格鐘：依照法律適用之三段論(Syllogismus)邏輯，大前提為法律規範之尋找與針對法律規範作出解釋，小前提為依據證據資料以認定客觀事實，同時在法律之抽象規定與具體發生的事實之間作出涵攝，結論即為法律效果應適用於具體的事實。而經濟觀察法或實質課稅原則，無論是當作前述之大前提的法律解釋方法，或者是當作小前提的事實認定手段，實際上，均可達到稽徵實務上稅捐機關欲藉以調整納稅義務人稅捐負擔之規範目的，故在結果上是一致的。故應如德國稅法通說所採取之看法，將該國之經濟觀察法，即我國稅捐稽徵法第 12 條之 1 有關實質課稅原則之規定，定性為一種法律解釋方法，目的在用以填補各別稅法規範上之缺漏。並反對將實質課稅原則當作一種事實認定的方法，認為稅捐機關應依職權調查證據以認定事實的程序法相關規定，包括行政程序法第 36 條及同法第 43 條規定，不論有利及不利納稅義務人之事項應一律注意、對於客觀事實應依

⁹⁸ 陳敏，租稅課徵與經濟事實之掌握-經濟考察方法，政大法學評論，第 26 期，1982 年 12 月，頁 2。

⁹⁹ 陳清秀，同前註 55，頁 190~192。

經驗法則與論理法則判斷真偽等規定，將被淘汰而形成具文，實質課稅原則如作為事實認定之方法，讓稅捐機關非常容易否定納稅義務人在客觀現實上所作一切法律形式的安排，無庸進一步論述納稅義務人之行為，是否涉及違背哪個規範之「立法目的」、是否「濫用」法律形成、藉以「規避」稅捐構成要件，亦無須討論系爭之規範是否存在漏洞等法律問題¹⁰⁰。

(七)田中二郎：稅捐負擔有必要維持實質的公平，縱然其法形式或名義相同，但在其經濟的實質有差異的情形，即應作不同的處理。又不問其法的形式或名義為何，在其經濟的實質上，如可認為係享受課稅對象的利益時，則透過就其實質進行課稅的方式(縱然法律上無效或得撤銷的不法所得及非法所得，均屬課稅所得)，可以期待實現按照稅捐負擔能力的公平課稅¹⁰¹，係採上揭「經濟的實質主義」。

(八)金子宏：其認為當適用租稅法時，必須認定課稅要件事實。當要件事實之認定所必要的事實關係及法律關係的「外觀與實體」或「形式與實質」不一致時，應依其實體或實質來判斷認定¹⁰²。即對要件事實認定所必要之法律關係而言，並非按照表面上看似存在的法律關係，而應按照真實所存在的法律關係來進行要件事實的認定，並不得脫離真實所存在之法律關係而按照其經濟上的效果或目的來判斷法律要件的存在與否。係採上揭「法的實質主義」¹⁰³。

(九)北野弘久：其認為對於實質課稅原則，亦應理解為「法的實質主義」，即應對於真正的法律上歸屬者課稅，而非對於名義上的法律歸屬者課稅。如將

¹⁰⁰ 柯格鐘，同前註 94，頁 41～44。

¹⁰¹ 陳清秀，同前註 55，頁 190。

¹⁰² 當依據外觀或形式，雖看似並無該當於課稅要件之事實存在，但詳細檢討觀察其實體或實質發現有課稅要件之事實存在，則必須認為已滿足課稅要件，反之，若依外觀或形式，雖可見有課稅要件之事實存在，但深入探討實體或實質後，卻發現並無該項事實存在時，則必須認為並未滿足課稅要件。

¹⁰³ 陳清秀，同前註 55，頁 188、189。

實質課稅原則理解為「經濟的實質主義」，而在解釋適用稅法層面適用此原則，將違反法安定性及法的預測可能性，而與稅捐法定原則不符。因此，其反對實質課稅原則作為稅法解釋適用上的基本原理，以免法律適用過程中的課稅權濫用情形正當化¹⁰⁴。

三、司法院相關解釋

稅捐稽徵法第 12 條之 1 於 98 年 5 月 13 日公布前，實質課稅原則在法律上並無明文，而是透過學說及司法實務上之見解加以闡述。觀乎該條文之內容脈絡，乃係參酌 86 年 1 月 17 日司法院釋字第 420 號解釋文，該號解釋文首次引用實質課稅原則作為解釋法令之法理原則，其後陸續有多號解釋理由書引用之，包含釋字第 438 號、第 460 號、第 496 號、第 500 號、第 597 號、第 625 號、第 635 號及第 700 號，為實質課稅原則發展上的重要里程碑，其中仍以釋字第 420 號及第 500 號最為重要，前者打破形式上「稅捐法律主義」之解釋，其「經濟上之意義」及「實質課稅公平」，在法律優位原則及法律保留原則的「依法行政」內涵之外，形塑了實質審查的正當性；而後者於蘇俊雄大法官的不同意見書中，更針對實質課稅原則與稅捐法律主義之衝突進行論述，以下引述：

(一)釋字第 420 號(86 年 1 月 17 日)：

1. 解釋文：涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神：依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。行政院中華民國 81 年 10 月 14 日庭長、評事聯席會議所為：「獎勵投資條例第 27 條¹⁰⁵所指『非以有價證券買賣為專業者』，應就營利事業實際營業情形，核實認定。公司登記或商業登記之營業項目，雖未包括投資或其所登

¹⁰⁴ 北野弘久，許志雄譯，實質課稅原則，財稅研究，第 17 卷第 5 期，1985 年 9 月，頁 128。

¹⁰⁵ 廢止前之獎勵投資條例第 27 條：「為促進資本市場之發展，行政院得視經濟發展及資本形成之需要及證券市場之狀況，決定暫停徵全部或部分有價證券之證券交易稅，及暫停徵全部或部分非以有價證券買賣為專業者之證券交易所發生之損失，亦不得自所得額中減除。」

記投資範圍未包括有價證券買賣，然其實際上從事龐大有價證券買賣，其非營業收入遠超過營業收入時，足證其係以買賣有價證券為主要營業，即難謂非以有價證券買賣為專業」不在停徵證券交易所得稅之範圍之決議，符合首開原則，與獎勵投資條例第 27 條之規定並無不符，尚難謂與憲法第 19 條租稅法律主義有何牴觸。

2. 解釋理由書摘要：涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。是基於公平課稅原則，獎勵投資條例（79 年 12 月 31 日因施行期間屆滿而失效）第 27 條所定「非以有價證券買賣為專業者」，自應就營利事業實際營業情形，核實認定。公司登記之營業項目，雖未包括投資或其所登記投資範圍未包括有價證券買賣，然其實際上從事龐大有價證券買賣，其買賣收入遠超過其已登記之營業收入，足認其為以有價證券之買賣為主要營業時，自不得以怠於公司法第 12 條之登記義務或違反同法第 15 條第 1 項所規定之限制等迴避租稅行為，主張其非以有價證券買賣為專業，而享受免徵證券交易所得稅之優惠。至獎勵投資條例施行細則第 32 條規定：「本條例第 27 條所稱『以有價證券買賣為專業者』，係指經營有價證券自行買賣業務之證券自營商及經公司登記或商業登記以投資為專業之營利事業」，依上開說明，與立法意旨未盡相符部分，應不適用。

3. 孫森焱大法官之不同意見書摘要：

(1) 適用實質課稅原則之要件

本件多數意見通過之解釋文係謂有關租稅法律之解釋，應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之，因認行政法院相關決議為無不合。其中所謂「經濟上之意義」當係指「經濟觀察法」而言。按所謂經濟觀察法係指有關租稅法律之解釋不得拘泥於所用之辭句，應就租稅法律之實質意義及經濟上意義為必

要之考察之意。因而演繹為實質課稅之原則，於稅捐客體之歸屬、無效法律行為、違法或違反公共秩序善良風俗之行為均有適用。至實質課稅係相對於表見課稅而言。依私法秩序所生利益之變動，循私法上形式，以利益取得人之名義判斷租稅法律關係之歸屬，是為表見課稅主義，或稱表見課稅之原則；若所得之法律上歸屬名義人與經濟上實質享有人不一致時，於租稅法律之解釋上，毋寧以經濟上實質取得利益者為課稅對象，斯為實質課稅主義或稱實質課稅之原則。適用實質課稅原則須形式上存在之事實與事實上存在之實質不一致，因而依形式課稅將發生不公平之結果，不能實現依照各人負擔租稅能力而課徵租稅之公平原則為要件。否則難免形成課稅權之濫用，甚至違反租稅法律主義之結果。

(2)規避租稅之行為應否承認之問題

按實質課稅之原則，於否認規避租稅之行為，是否亦有適用，學說上尚有爭論。若納稅義務人依虛偽不實或其他不正當行為違法逃漏稅捐，其非法之所許，誠不待贅言。然則於此情形，仍須納稅義務人以「違法」之手段規避租稅法律，逃漏稅捐為要件。且實質課稅原則如係解釋租稅法律當然適用之法則，則納稅義務人若規避獎勵投資條例施行細則第 32 條規定之登記，以達享受免稅之優惠，勢必承認施行細則第 32 條之規定為「是」¹⁰⁶；規避之，則為「非」。豈有因有規避之行為，反而宣告此項規定有「與立法意旨未盡相符部分」，而應不適用？可見解釋理由書前後所述，難免矛盾。

(3)行政法院「核實認定」之決議滋生諸多疑義

所謂「核實認定」之標準，如不能以法律為明確之規定，顯然與租稅法律主義有違。茲以行政法院上開決議為認定之依據，則「實際上從事龐大有價證券買賣，其非營業收入遠超過營業收入時，足證其係以買賣有價

¹⁰⁶ 指實質課稅原則，於否認規避租稅之行為有適用。

證券為主要營業，即難謂非以有價證券買賣為專業。」在適用上仍有左列疑義，不能解決：①所謂「從事龐大有價證券買賣」，其認定標準如何？是與一般證券自營商之營業筆數或金額相較而足認為「龐大」，抑或與該營利事業自身之營業收入比較而認為「龐大」？意義仍不確定。②所謂「非營業收入遠超過營業收入」為認定「專業」之依據，其法律上之基礎何在？買賣有價證券次數頻繁者，是否必盈不虧？其發生虧損或盈餘少者，或雖盈餘多而非「遠超過營業收入」者，是否即不能認係「主要營業」而非「專業」？殊屬矛盾。③所謂「足證其係以買賣有價證券為主要營業」，似以買賣有價證券之收入多寡為認定是否「主要營業」之依據。然則多次買受有價證券，以累積資金，其後一次賣出，換取現金，用以購買機器設備或不動產者，如有多額所得，是否即應認係「主要營業」而課徵證券交易所得稅？頗感費解。

(4) 本解釋與稅捐法律主義不符

行政院上開決議既有可議之處如斯，在適用上即難免發生不公平課稅情事。例如雖買賣有價證券多次，若盈餘少、或雖盈餘多而非「遠超過營業收入」者，即與所謂「專業」之意義不符，自可免徵證券交易所得稅。僅一次出賣所持有價證券而獲利甚多者，如本件聲請人主張之事實，則應認係「主要營業」而課徵之。此理若可成立，則如公司於全年出售固定資產之不動產 1 筆獲利甚豐者，即係以出售不動產為該公司之「主要營業」，亦即以之為「專業」。若遇生產事業在籌備建廠期間，因尚無產品銷售，故無營業收入，他方面其購置之有價證券則因股價上漲而成長迅速，亦將一變而成為以買賣有價證券為專業之營利事業矣。然則所謂租稅法律主義云者，豈非空論。

(二) 釋字第 500 號(89 年 4 月 7 日)：

1. 解釋文：營業稅法第 1 條規定，在中華民國境內銷售貨物或勞務，均應依

本法規定課徵營業稅。又涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之，亦經本院釋字第 420 號解釋在案。財政部 79 年 6 月 4 日台財稅字第 790661303 號函釋示：「高爾夫球場（俱樂部）向會員收取入會費或保證金，如於契約訂定屆滿一定期間退會者，准予退還；未屆滿一定期間退會者，不予退還之情形，均應於收款時開立統一發票，課徵營業稅及娛樂稅。迨屆滿一定期間實際發生退會而退還入會費或保證金時，准予檢附有關文件向主管稽徵機關申請核實退還已納稅款。」係就實質上屬於銷售貨物或勞務代價性質之「入會費」或「保證金」如何課稅所為之釋示，並未逾越營業稅法第 1 條課稅之範圍，符合課稅公平原則，與上開解釋意旨無違，於憲法第 7 條平等權及第 19 條租稅法律主義，亦無抵觸。

2. 解釋理由書摘要：營業稅納稅義務人之營業額，為納稅義務人轉讓貨物或提供勞務向對方收取之全部代價，包括價款及其他實質上屬於代價性質之入會費或保證金等在內。所收入會費及保證金等，依約定屆期應退還者，於實際退還時，稽徵機關前收入會費及保證金等營業額所含營業稅，應予退還。本於租稅法律主義及課稅公平之原則，如名目雖為「保證金」，惟實際上係屬銷售貨物或勞務之代價，則仍應依前開營業稅法規定課徵營業稅。涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之，業經本院釋字第 420 號解釋在案。財政部 79 年 6 月 4 日台財稅字第 790661303 號函釋：「高爾夫球場（俱樂部）向會員收取入會費或保證金，如於契約訂定屆滿一定期間退會者，准予退還；未屆滿一定期間退會者，不予退還之情形，均應於收款時開立統一發票，課徵營業稅及娛樂稅。迨屆滿一定期間實際發生退會而退還入會費或保證金時，准予檢附有關文件向主管稽徵機關申請核實退還已納稅款。」係為貫徹營業稅法之執行，確實稽查課稅之方法，

以杜巧立名目之迴避稅捐行為。是基於公平課稅原則，營業人實際上從事營業行為收取之款項，屬於銷售貨物或勞務之代價者，應依法課稅。財政部上開函釋係就實質上屬於銷售貨物或勞務對價性質之「入會費」或「保證金」如何課稅所為之釋示，並未逾越營業稅法第 1 條課稅之範圍，符合課稅公平原則，與上開解釋意旨無違，於憲法第 7 條平等權及第 19 條租稅法律主義，亦無牴觸。

3. 蘇俊雄大法官之部分不同意見書摘要：

(1) 稅捐規避行為之否定

憲法第 19 條規定人民有依法律納稅之義務，係指人民僅依法律所定之納稅主體、稅目、稅率、納稅方法及納稅期間等項目而負納稅之義務，迭經本院解釋有案。涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之，亦經本院釋字第 420 號解釋闡示。對於營業稅法第 1 條規定：「在中華民國境內銷售貨物或勞務，均應依本法規定課徵營業稅。」多數意見理由指出：「是基於公平課稅原則，營業人實際上從事營業行為收取之款項，屬於銷售貨物或勞務之代價者，應依法課稅。」此種「實質課稅原則」之解釋精神，乃為貫徹營業稅法之執行，以杜巧立名目之迴避稅捐行為，自應予以贊同。

(2) 實質課稅原則之適用要件與核實認定標準

實質課稅原則之適用，必須案件事實中存在有經濟上之實質關係與形式上之關係不一致，因而依形式關係課稅將發生不公平之結果，方有適用餘地。而社會多樣化行為中，案件事實之形式關係與實質關係是否不一致，應就個案中之實際狀況加以認定，非得以抽象性規則認定某種形式之關係即當然屬於相關租稅法律所規定之實質關係。否則，無異以行政機關創設之規則取代法律規定要件，而與租稅法律主義有違，亦不符前開釋字第 420

號解釋所闡示之「核實認定」意旨。甚至，有論者認為在稅捐稽徵上「核實認定」之標準，必須以法律為明確規定，否則即違反租稅法律主義。對此，本席則認為，面對大量稽徵案件，依照釋字第 420 號的解釋意旨，並不否定在稅捐實務上，得依慣常發生事實設定「核實認定」標準，以達行政經濟之考量並杜不當稅捐規避行為。但標準之設定，即是以抽象的認定規則代替前述應有的個案判斷，以此種類型化方式認定案件事實中之實質關係，其標準之設定自不應漫無限制。在認定規則的內容上，必須相關慣常發生的多數社會事實具備有可類型化之共同特徵；設定之標準應明確，客觀上得理解辨認出其所涵攝的社會事實，以使人民得有合理期待，並使得在解釋上可操作與具可司法性；並且此種類型標準所涵攝之社會事實，必須在稅捐法律要件中依文義解釋所得涵攝的事實範圍之內。此外，既有抽象標準之設定，在適用上亦不免造成依「標準」所為的形式認定與個案中實質關係反不相符，並因而造成適用對象額外負擔的情形。由此，必須以為達行政經濟與杜不當稅捐規避的「目的」與造成人民額外負擔的「手段」之間達到適當的比例關係作為此等標準的容許前提。

(3)符合比例原則

財政部 79 年 6 月 4 日台財稅字第 790661303 號函釋：「高爾夫球場（俱樂部）向會員收取入會費或保證金，如於契約訂定屆滿一定期間退會者，准予退還；未屆滿一定期間退會者，不予退還之情形，均應於收款時開立統一發票，課徵營業稅及娛樂稅。迨屆滿一定期間實際發生退會而退還入會費或保證金時，准予檢附有關文件向主管稽徵機關申請核實退還已納稅款。」就形式上而言，不為貨物或勞務對價之「保證金」免徵營業稅，為財政部 76 年 2 月 10 日台財稅字第 7519771 號函及 79 年 6 月 4 日台財稅字第 790661303 號函所認定。設若實質上有巧立「名目」，以「保證金」之名規避稅捐者，原應就個案為課徵營業稅之具體認定，始能核實課稅。

而系爭函釋適用於此時，先一律為抽象推定，使得適用對象所收取之費用無論係屬應繳納營業稅之（不予退還繳費者）營利對價，抑或是無須繳交營業稅（退還繳費者）之保證金，皆先課徵營業稅，嗣後若有實際退費再舉證退稅。此種事實推定方式係為避免適用對象以「保證金」之名規避營業稅；先行課徵則應是為避免時間過長等因素，造成日後課稅事實發生（未屆滿一定期間即退會因而不予退費）時稽徵不易之困擾。就此，多數意見肯認其適法性，自非無據。

多數意見肯認系爭函釋之適法性時，並未對於此類認定標準之適法性要件為進一步闡示，以致對於系爭函釋之內容是否適當？以及手段目的間是否合乎比例原則？皆未加以斟酌，不無過份速斷之虞。實則，系爭函釋將以「保證金」之名而實際上不予退還之費用認定為營業收入加以課稅，此種「核實認定」方式乃為避免巧立名目規避稅捐，符合上開本院解釋意旨，固無疑義。然一律先行課徵營業稅之規定，未能考量以設定「保證金」合理數額標準、判斷退費期限是否符合一般行情？或查核適用對象之會計編列制度等其他更為細緻之認定方法，亦未給予相對人有舉證免納稅之機會，逕以「一律先行課徵」之手段，使得實質上原無納稅義務之部分適用對象亦須先行納稅。雖日後得檢附文件退稅，但於此造成適用對象在先行納稅、期間利息與再行舉證等事項上的不利負擔，行政機關亦未置一詞，於前揭手段與目的應合比例之要求即有不符之虞，而應附以合憲之界限，再行檢討。

(三)該兩號解釋對於實質課稅原則之意義

司法院釋字第 420 號解釋對於實質課稅原則之意涵與適用範圍均有深入論述，並肯定稅捐規避有實質課稅原則之適用，其認為「涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神：依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。」更試圖在稅法解釋建立一套標準，

以權衡公益與私益法律間的衝突，並承認實質課稅原則在維護稅捐公平上之必要性，對於實質課稅原則合法化提供了堅實的基礎。雖然孫森焱大法官提出不同意見，但其對於實質課稅原則的內涵並未與學理有別，僅係雙方對於案件認知不同，以及在法益權衡上有不同的看法。如多數意見認為「非以有價證券買賣為專業者」之行為，無異是意圖利用虛偽的形式法律外觀，以規避實質經濟內涵，故應屬實質課稅無疑，惟其不同意見則認為，是否確為「非以有價證券買賣為專業者」，乃是課稅事實與稅捐規避的認定問題，與實質課稅原則無涉¹⁰⁷。且當一客觀事實在判斷上引發爭議時，針對個別事實就要在不同案件類型上找出判斷準則，如當事人僅做 1 次證券上的買賣，但該價額超過公司之營業登記項目上之營業額，即用此來認定該公司為專業經營有價證券者，則該認定標準就會產生爭議，與稅捐法律主義之原則有違。此外亦應考慮平等原則的問題，如果當事人利用法律形式外觀不符，即可免除納稅義務，則無疑是鼓勵人民以不正當手段來逃漏稅捐，故如何建立一套客觀的標準，則有待制度的建立。

另釋字第 500 號解釋，重申對於實質課稅原則之適用與稅法解釋補充界限等議題，蘇俊雄大法官對於適用界限之部分，闡明實質課稅原則適用要件必須具備案件事實中，存在有經濟上之實質關係與形式上之關係不一致，依形式關係課稅將發生不公平之結果外，另闡述核實認定之標準，應以抽象的認定規則代替個案判斷，且在認定規則的內容上，必須相關慣常發生的多數社會事實具備有可類型化之共同特徵，標準之設定應明確，客觀上得以理解辨認其所涵攝的社會事實，使人民能有合理期待，並使得在解釋上可操作與具可司法性，對實務上核實認定之標準設立有相當助益¹⁰⁸。

¹⁰⁷ 林自強，同前揭註 56，頁 95。

¹⁰⁸ 許曉怡，論實質課稅原則於行政訴訟之適用，逢甲大學財經法律研究所碩士論文，98 年 7 月，頁 66、67。

四、財政部解釋函令

面對錯綜複雜的經濟活動及稅捐規避手法，法令規範的速度往往不及瞬息萬變的交易模式，故財政部常透過頒布解釋函令的方式，彌補稅捐法律上的缺漏，以下提供 2 則近年來關於實質課稅原則在實務運用上，較重要的解釋函令。

(一)財政部 100 年 11 月 10 日台財稅字第 10004533940 號令

核釋公司辦理現金增資，原股東放棄依持股比例取得新股認購權之課稅規定。

原股東係單純放棄新股認購權利者，不構成贈與行為。如原股東形式上雖放棄認股，惟實質上係藉由其對公司董事會之掌控，使公司就其未認購部分於依公司法第 267 條第 3 項規定洽特定人認購時，以其指定之人為該特定人，並符合下列情況：(1)增資公司以未上市、未上櫃且非興櫃之公司為限。(2)原股東對公司董事會洽特定人之行為具直接或間接之掌控力。(3)該特定人為原股東二親等以內親屬，如為其他第三人（含法人），以實質經濟利益仍歸原股東二親等以內親屬者為限。(4)每股認購價格與增資時每股淨值顯不相當且總價差鉅大，經核認以該價格增資並放棄認股有違一般經驗法則。

係以迂迴方式無償轉讓新股認購權予該特定人，應依實質課稅原則核課贈與稅，並由稽徵機關負舉證責任。上開適用實質課稅原則之案件，其贈與日在本令發布日以前者，准予補稅免罰；其贈與日在本令發布日之翌日以後且未申報贈與稅者，除補稅外並應依遺產及贈與稅法第 44 條處罰。

(二)財政部 100 年 5 月 6 日台財稅字第 10000076610 號令

核釋個人簽訂孳息他益之股票信託相關課稅規定。

委託人經由股東會、董事會等會議資料知悉被投資公司將分配盈餘後，簽訂孳息他益之信託契約；或委託人對被投資公司之盈餘分配具有控制權，於簽訂孳息他益之信託契約後，經由盈餘分配決議，將訂約時該公司累積未分配之盈餘以信託形式為贈與並據以申報贈與稅者，該盈餘於訂約時已明確或可得確定，尚非信託契約訂定後，受託人於信託期間管理受託股票產生之收益，則委

託人以信託形式贈與該部分孳息，其實質與委任受託人領取孳息再贈與受益人之情形並無不同，依實質課稅原則，該部分孳息仍屬委託人之所得，應於所得發生年度依法課徵委託人之綜合所得稅；嗣受託人交付該部分孳息與受益人時，應依法課徵委託人贈與稅。

第五節 稅捐規劃權及其限制

稅捐規劃，係納稅義務人或企業為求稅捐利益，在稅法規定的範圍內，當存在有多種可供選擇的納稅方案時，納稅義務人選用對其經濟利益損失最小，稅捐負擔最輕之行為。稅捐是國家對人民財產權的限制，人民依法有義務移轉財產給國家，也依法有權利為防衛財產權被不法侵害，甚至在法制內選擇較輕的稅捐負擔。對於稅捐規劃，美國前法官 **Learned Hand** 曾說過一段經典的話：「安排本身的經濟事務儘可能去降低稅捐負擔，並非邪惡，無論是富人或窮人都這樣做，而且是對的，任何人不應該繳納多於稅法所規定的稅捐。稅捐是強制性的徵收，並非自願性的捐贈，借道德之名，要求人民負擔超過稅法所訂金額的稅捐，是偽善的¹⁰⁹。」稅捐規劃雖是納稅義務人之權利，但不得以權利為藉口，濫用從事稅捐規避行為，話雖如此，如何界定合法節稅與非法濫用稅捐規劃仍欠缺明確性。

一、稅捐規劃之意義

稅捐規劃行為，一般可分為：合法節稅、脫法避稅與違法逃稅 3 種。以法律的觀點而言，違法逃稅行為係稅捐法所制裁之對象，亦即對已經具備課稅要件之事實，以違反真實義務之安排取得稅捐利益，包含法律事實之隱瞞或虛偽法律事實之陳述，稅捐稽徵法第 41 條所謂「以詐術或其他不正當方法逃漏稅捐」即為適例。由於法治國家之稅捐規劃只能在法律範圍內為之，故「違法逃稅」並非屬稅捐規劃之範疇，較無疑義，惟常有人誤認為是稅捐規劃應有的技巧，而冠以「合

¹⁰⁹ 簡松棋，租稅規劃，遺產及贈與稅節稅規劃-理論與實務，自版，2005 年 11 月，初版，頁 200。

法避稅」之名，究其本質卻為不合法的脫法行為¹¹⁰，實為法治國家所不容許¹¹¹。

另單純的避稅行為，雖不構成前揭稅捐稽徵法第 41 條「以不正當方法逃漏稅捐」，未違反真實義務，惟避稅行為屬脫法行為者，其行為所規避的是稅法，而非民法，即是利用民法的私法自治，特別是契約自由原則，達到減輕稅捐負擔，獲得稅捐利益，但此卻違反立法者分配稅捐負擔的意旨。因稅捐正義是法治國家負擔正義的基礎，實質的稅捐負擔是依其經濟給付能力來衡量，而定其適當納稅義務，此為稅捐上的量能課稅原則，因稅法為強行法規，自不容有規避之行為，且納稅為無對待給付之法定義務，其平等之要求著重在客觀上之納稅能力，不容濫用私法自治以規避稅捐，而違反憲法第 7 條之平等原則。故脫法的避稅行為亦不能稱為稅捐規劃，唯一的途徑只有合於稅法規範意旨的「合法節稅安排」¹¹²。

合法節稅指以合法的方式安排經濟活動以有效減輕稅負。例如利用現行稅法中相關減免規定、獎勵措施、延緩繳稅及盈虧互抵之安排等，配合列支費用應取具合法憑證並妥善保管，確實完成各項稅捐上的申報義務，進而享受稅捐減少之利益。

二、財產權之保障與限制

憲法第 15 條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」對人民的私有財產予以保障。另司法院釋字第 400 號解釋開宗明義即表示：「憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。……」又財產權保障的具體內涵，包括「存續保障」、「使用保障」、「程序保障」及「制度保障」¹¹³，即保障財產權以現有狀態存續，不受

¹¹⁰ 脫法行為，係指以迂迴手段的行為規避強行規定。所謂迂迴之手段指當事人利用私法自治、契約自由的內容形成自由，來規避法律強行規定的適用。

¹¹¹ 葛克昌，同前註 68，頁 181。

¹¹² 葛克昌，同前註 68，頁 182。

¹¹³ 劉建宏，基本人權保障與行政救濟途徑，元照出版社股份有限公司，初版，2007 年 9 月，頁 17 至

國家權利之非法侵害(非法沒收、沒入、徵收)，亦保障其使用、處分、收益及處分權，國家如對財產權之使用加以限制時，亦構成對財產權之干涉。在「程序保障」部分係指「在行政程序及訴訟程序中有效防衛其財產利益」以及「對於其他私權主體實現並貫徹其財產利益」¹¹⁴。而財產權之「制度保障」功能，並非在保障財產權之所有人，而係在保障客觀存在之制度，即私有財產制度，立法者在規範私有財產制度時，不得破壞私法秩序中財產法領域之狀態¹¹⁵。綜上，稅捐課徵即是對私人財產權之干涉，受憲法保障財產權之規範。

然而，財產權並非毫無限制的受到保障，我國憲法第 23 條：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」故其反面解釋即為，為維持社會秩序或增進公共利益所必要者，得以法律限制人民之財產權。因稅捐徵收並無對待給付之性質，是合法、公平之稅捐核課應屬增進公共利益，得使其成為限制一定財產權自由行使之理由。又司法院釋字第 400 號解釋理由書亦載明「個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制」。因稅收為國家政府得以運作之基礎，則人民依法納稅，不但是義務而且是社會責任。是財產權之行使，自不應侵害稅捐分配正義與稅法秩序，故單純以規避稅捐為目的，而無其他經濟意義之財產轉換行為，應屬權利之濫用，違反誠信原則，不應使其達到稅捐減免之效果。

三、稅捐規劃之界限

稅捐規劃在法律上所給的第一個限制(界限)，是在於私法與其相關的行政法上，對所有權自由所為之限制¹¹⁶。私法雖落實憲法上保障財產權的自由，但為公共利益，仍應對私法自治行為有所限制，如物權行為、親屬繼承行為、公司組織類型，均受法定原則所拘束。行政法上

20。

¹¹⁴ 同上註，頁 21。

¹¹⁵ 同上註，頁 22。

¹¹⁶ 葛克昌，同前註 68，頁 183。

更進一步藉由建築法、都市計畫法及營業法規等，去限制土地或房屋所有權人使用之自由。而在此限制下，所有權人得依其偏好自由行使，當然減輕稅捐負擔亦包括在內，例如各地方政府所訂之房屋稅徵收率有所不同，投資人得依其偏好，自由選擇購屋地點，而為合法的稅捐規劃。

個人作稅捐規劃時，為減輕稅捐負擔，選擇脫離常規的法律安排，事實上未變動其對財產的支配權，自非稅法所得承認，而不得主張其自由與權利。又以規避稅捐為主要目的之非常規交易安排，則應依其具體事實加以認定，不拘泥於其所安排之形式及所欲達成之效果。另根據憲法第 7 條平等原則，凡有相同負擔能力者，應負擔相同之稅捐，故濫用私法自治以規避稅捐者，侵擾稅捐分配正義及基本秩序，得依合憲解釋給以未規避時相同之稅捐負擔，此為稅捐規劃的第二個限制¹¹⁷，亦有稱為憲法界限¹¹⁸。

稅捐規劃行為可能構成合法節稅、脫法避稅或違法逃稅，其共同點係同時具有減少納稅義務的「意圖」與「結果」，區別之方法只能藉由其實行之方法，究竟係「權利之正當行使」、「權利之濫用」抑或是「虛偽隱匿租稅事實」之行為。因稅捐規劃行為同時牽涉「權利之行使」與「義務之規避」，在節稅、避稅與逃稅三個類型之間，因其構成要件之明確性有所欠缺，例如判斷權利是否構成濫用並無明確且具一致性之判斷標準，常使得未達濫用程度之合法節稅行為被歸類為稅捐規避行為；另有判斷稅捐規劃行為屬於脫法避稅，惟在適用法律效力時，卻賦予違法逃稅之法律效力。前揭因為納稅義務人與稽徵機關之立場迥然不同，經常造成徵納雙方之看法分歧，連獨立之司法審查機關，就稅捐規劃行為判斷時，類似案況也經常產生不同結果。總歸來說，稅捐規劃行為之複雜性是造成稅捐規避行

¹¹⁷ 葛克昌，同前註 68，頁 184、185。

¹¹⁸ 基於憲法對財產權之保障，納稅義務人雖有權進行稅捐規劃以減輕租稅負擔。但憲法所保障財產權，亦應受到第 23 條不妨害社會秩序公共利益及憲法第 22 條公益目的條款、第 7 條平等原則之限制。參林其玄，稅捐規避行可罰性之探討，國立中正大學法學集刊，第 50 期，2016 年 1 月，頁 14。

為產生高度爭議的主要因素，包括合法節稅與脫法避稅行為之間，其次是脫法避稅與違法漏稅行為之間，其模糊的界線應該如何區分，或許僅能透過類型化案件，以法院的實務判決為藍本，勾勒出各類型多數見解的那一條分界線。

第六節 納稅者權利保護法之立法

有鑑於保障納稅者之基本權利，已成為當代法治先進國家共認的基本原則與立法潮流，綜觀我國現行相關法令，並未有足以完善保障納稅者基本權之規定。而過去財稅主管機關為達成課稅目的，所採取之各項稅捐立法及相關行政措施，亦往往偏重財政收入目的之達成與稽徵效率的提升，忽略納稅者在憲法上的各項權利保障，如生存權、平等權及財產權保障、比例原則及正當法律程序之要求，致使納稅者權益無法充分獲得保障，而產生諸多稅務行政爭訟案件。另稅捐稽徵機關對稅捐事務之技術性與專業性相當熟稔，擁有豐富的稅務法令專業知識。相較之下，一般人民則為較不熟悉繁雜瑣碎的稅務法令，故通常處於不平等的弱勢地位，更需要在法制面上強化對納稅者權益之保障。基此，為妥善保障納稅者基本權益，使納稅者能維持具有人性尊嚴之基本生活，同時促進徵納雙方地位之平等，故參考先進國家立法例及我國現行稽徵實務所產生之問題¹¹⁹，立法院於 105 年 12 月 9 日三讀通過納稅者權利保護法，總統於同年月 28 日公布，並自公布後 1 年實施。該法內容大致圍繞著五大方向，包括落實稅捐正當法律程序、公平合理課稅、設置納稅者權利保護組織、強化納稅者救濟保障及維持基本生活。簡述如下：

一、落實稅捐正當法律程序

第 1 條第 1 項闡明「為落實憲法生存權、工作權、財產權及其他相關基本權利之保障，確保納稅者權利，實現課稅公平及貫徹正當法律程序，特制定本法。」

¹¹⁹ 參照立法院第 9 屆第 1 會期第 17 次會議議案關係文書，納稅者權利保護法草案總說明。

其目的在落實憲法基本權利之保障，貫徹正當法律程序；第 10 條至第 12 條規定，係屬稅捐稽徵正當程序之保障，除將現行稅捐稽徵法第 11 之 6 條規定納入外，該法第 11 條第 6 項關於課稅或處罰處分「未以書面或公告¹²⁰為之者，無效。未敘明理由者，僅得於訴願程序終結前補正之；得不經訴願程序者，僅得於向行政法院起訴前為之。」清楚規範行政處分未敘明理由之瑕疵，得予補正之期限，並促使稽徵機關全面檢視修正課稅及罰鍰處分書應記載之事項，以符合規定。第 13 條保障納稅者閱覽卷宗權利，於申請復查或提起訴願後，得向稅捐稽徵機關或受理訴願機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影與核課、裁罰有關資料。第 15 條規定，稅捐機關於調查、保全與欠繳應納稅捐或罰鍰之執行時，應於達成目的限度內，以權利侵害最小方法為之，以符合比例原則。

二、公平合理課稅

第 7 條除將稅捐稽徵法第 12 之 1 條實質課稅納入外，於該條文第 3 項更明定稅捐規避之效果「納稅者基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，以非常規交易規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。稅捐稽徵機關仍根據與實質上經濟利益相當之法律形式，成立租稅上請求權，並加徵滯納金及利息。」，第 7 項及第 8 項則規定符合前揭第 3 項之情形，主管機關不得另課予逃漏稅捐之處罰¹²¹。但納稅者於申報或調查時，對重要事項隱匿或為虛偽不實陳述或提供不正確資料，致使稅捐稽徵機關短漏核定稅捐者，不在此限。即其法律效果，原則上係按應補稅款 15% 加徵滯納金及加計利息，例外才處以罰鍰。

第 14 條係關於推計課稅及其免罰之規定，稅捐稽徵機關對於課稅基礎，經調

¹²⁰ 所得稅法第 81 條第 3 項及加值型及非加值型營業稅法第 42 條之 1 第 3 項，得以公告代替核定稅額通知書之填具及送達。

¹²¹ 過渡條款明定於第 7 條第 9 項：「本法施行前之租稅規避案件，依各稅法規定應裁罰而尚未裁罰者，適用第 3 項、第 7 項及第 8 項規定；已裁罰尚未確定者，其處罰金額最高不得超過第 7 項所定滯納金及利息之總額。但有第 8 項但書情形者，不適用之。」

查仍不能確定或調查費用過鉅時，為維護課稅公平原則，得推計課稅，並應以書面敘明推計依據及計算資料，且應斟酌與推計具有關聯性之一切重要事項，依合理客觀之程序及適切之方法，依最能切近實額之方法為之。如納稅者已依稅法規定履行協力義務者，稅捐稽徵機關不得依推計結果處罰。即該法施行後，原則不得以推計結果作為裁罰基礎，例外僅在納稅者違反協力義務時才處罰。

另第 16 條禁止裁罰過度，則是參酌行政罰法第 7、8 及第 18 條所制定，納稅者不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕或免除其處罰。稅捐稽徵機關為處罰，應審酌納稅者違反稅法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反稅法上義務所得之利益，並得考量納稅者之資力。

三、設置納稅者權利保護組織

第 19 條要求中央主管機關應設置「納稅者權利保護諮詢會」，以研擬納稅者保護基本政策之諮詢意見，納稅者權利保護諮詢會，辦理事項包括納稅者權利保護基本政策、計畫及措施之研擬、修訂及執行結果檢討等。並強調政府代表佔該會委員比例不得超過三分之一。

第 20 條則為稽徵機關以任務編組方式設置納稅者權利保護官，以協助納稅者進行稅捐爭議之溝通與協調，並提出改善建議。又納稅者權利保護官於辦理納稅者權利保護事項，亦得為必要之調查。

四、強化納稅者救濟保障

第 17 條關於財政部依訴願法設置訴願審議委員會之委員，規定其中社會公正人士、學者、專家等外部委員不得少於三分之二。惟據了解，目前訴願會之組成成員應已符本條規定。至於第 18 條規定應設稅務專業法庭，並規定稅務專業法庭法官，應取得司法院核發之稅務專業法官證明書之法官組成，且每年應接受一定時數之稅務專業訓練或研習。

另第 21 條在行政爭訟之制度上可謂突破。我國稅務爭訟一向採爭點主義，亦即對於稽徵機關之核定，僅就雙方爭執點進行審理，即使在審理過程中發現該爭

點之事實與另一事實相連結，或於過程中發現新的爭點，然實務上向來不准兩造於爭訟過程中提出。本條第 1 項規定「納稅者不服課稅處分，經復查決定後提起行政爭議，於訴願審議委員會決議前或行政訴訟事實審言詞辯論終結前，得追加或變更主張課稅處分違法事由，受理訴願機關或行政法院應予審酌。其由受理訴願機關或行政法院依職權發現課稅處分違法者，亦同。」已實質打破向來所採取之「爭點主義」，改為採取「總額主義」精神，放寬納稅者得利用同一程序提起救濟。

五、維持基本生活

該法第 4 條規定，納稅者及受其撫養親屬，享有符合人性尊嚴之基本生活所需費用不受課稅之權利。關於生存權之保障，我國憲法第 6 條僅明定人民之生存權應予保障，惟過於抽象。因此本次立法理由另以《經濟社會文化權利國際公約》規定締約國應維持勞工及其家屬符合基本生活水準，具體化生存權保障如何於課稅上主張得免課稅之數額。主要影響每年綜合所得稅結算申報中免稅額及標準扣除額或列舉扣除額及薪資所得特別扣除額之合計數，必須再與該申報戶之基本生活費用作比較，不得低於基本生活費用乘以人數。

第七節 小結

實質課稅原則與稅捐規避行為二者間關係密切，當納稅義務人規避課稅法定構成要件，進行合法節稅或稅捐規避時，就納稅義務人之行為是否成立課稅法定要件，負有納稅義務，須從實質課稅原則加以解釋認定，故稅捐規避行為之否認，除稅法本身已有規定者外，實質課稅原則成為用以否認之法理依據，稽徵機關於課稅或行政訴訟中，亦常援引實質課稅原則作為對納稅人補稅裁罰之依據。

民國 86 年司法院釋字第 420 號頒布時，其爭點包括實質課稅原則、稅捐公平原則及稅捐法律主義之關連性，往後相關解釋亦多重申釋字第 420 號解釋之意旨，

其中尤以釋字第 500 號解釋為其應用實質課稅原則之適例¹²²，蘇俊雄大法官更於該號解釋之不同意見書中，對於向來引發爭議的「核實認定」，提出需考量明確性、人民可期待、比例原則及舉證責任倒置等具體因素，而非在未綜合考量各項具體經濟實質之情形下，輕率判斷其解釋適用法規。嗣後的釋字第 650 號及第 705 號於解釋理由書提及稅捐構成要件「以法律或法律明確授權之命令定之；如以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則；若僅屬執行法律之細節性、技術性次要事項，始得由主管機關發布命令為必要之規範。」此主要在規範財政部的行政命令是否符合稅捐法律主義，最大貢獻在於強調並貫徹僅屬於執行法律之細節性、技術性次要事項，始能由主管機關發布命令為必要之規範。

綜觀「稅捐法律主義」與「實質課稅原則」都是以社會正義與經濟公平作為出發點，且為現代稅捐法律體系不可或缺的重要原則，因此「稅收公平」可說是兩原則的共同法理基礎。然而稅捐法律主義強調形式上的公平與正義，尤以確定性及可預測性為主，而實質課稅原則強調實際上的公平與正義，尤以稅法的靈活性與彈性為主，造成兩原則衝突不斷¹²³。事實上，「實質課稅原則」對於只注意形式的「稅捐法律主義」而言，可謂為必要之補充，兩者必須相互配合及協調，才能實現量能課稅的目標。

另納稅者權利保護法專法施行後，在我國納稅者權利保護方面係一大進展，而關於納稅者權利之保護，於該法有特別規定時，優先適用，其性質係屬特別法，相較稅捐稽徵法第一章之一「納稅義務人權利之保護」專章(第 11 條之 3 至第 11 條之 7)與第二章第 12 條之 1 有關實質課稅之規定，皆盡涵蓋且更為詳盡，故於該法實行後自應修正刪除。又因考量機關預算及員額配置問題，目前規劃於稽徵

¹²² 邱天一，實質課稅原則之研究-以釋字第 420 號解釋為中心，中原大學財經法律研究所碩士論文，2001 年 1 月，頁 168、169。

¹²³ 黃樺，實質課稅原則與稅收法定原則的衝突與協調，實質課稅與納稅人權利保護，元照出版社，2012 年 3 月，初版，頁 259、260。

機關內部設置專職之「納稅者權利保護官」乙節，其角色可能較為衝突，畢竟要站在納稅者立場，挑戰機關課稅之合法性，且要顧及同僚間的人際關係及其嗣後升遷問題，容易使其角色造成混淆，其成效仍有待觀察。惟該法施行後，對稽徵機關在運用實質課稅原則之實務操作上，必定有相當程度之影響。





第四章 稽徵實務上不動產資本利得之調整

臺中地方法院檢察署於 105 年 12 月 9 日以「維護租稅公平及房地產交易秩序」為題，發布新聞稿，內容為該署檢察官偵辦某建設公司偽以「合建分售」手法逃漏稅捐等案件。內容寫到該署檢察官經長期蒐證，發現聚○發公司之董事長陳○坤等人，為逃漏聚○發公司應繳納之營業稅、營利事業所得稅，以及股東應繳納之個人綜合所得稅，利用舊所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款¹²⁴土地交易免稅之規定，於興建建案時，使用聚○發公司之資金，偽以陳○坤等人之個人名義購買聚○發名下建案之土地，再以陳○坤等人與聚○發公司「合建分售」之名義，遂行聚○發公司「自建自售」之實。俟建案銷售並向消費者收取土地款項後，明知該等款項應屬聚○發公司，卻將收得之土地款以內帳分配予股東陳○坤等人，涉犯稅捐稽徵法等罪嫌。經中區國稅局初步就一部分建案之逃漏稅額先予核算，逃漏金額已逾 15 億元¹²⁵。此消息一出，中部業界聞之震驚，因以「合建分售」模式推出建案是該業行之有年的作法，本文猜測應該是公司與負責人間資金運用上有瑕疵，致檢方大動作起動犯罪偵查。

其實稅捐稽徵實務上，約莫近 10 年來，多有對合建地主參與興建之建案，進行調整補稅之案例，因不動產交易一般可區分為房屋和土地，在房地合一稅制實

¹²⁴ 所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款於房地合一新制修法時，並未變更，僅新增同法第 4 條之 4 規定，界定新制適用範圍，該新聞稿所謂「舊所得稅法」係指相對之舊制而言。

¹²⁵ 臺中地方法院檢察署於 106 年 3 月偵結，依背信等罪起訴陳○坤等 5 人，請求從重量刑，並沒收及追徵 146 億 3000 餘萬元不法所得。起訴書指出，聚○發公司於 2006 年至 2012 年間，先後購買土地，推出「獨○」、「竹北「香○」、「榮○」、「夏○宮」等建案。因所得稅法規定 2016 年 1 月 1 日前，個人出售土地可免納所得稅，陳○坤等人先將公司款項匯入自己個人名下，以個人名義購地，再和聚○發公司簽立合建分售契約。之後又將購地所得轉為建案土地收入，將獲利納為己有，同時逃漏應繳納的個人綜合所得稅；經清算，陳○坤等人透過 4 建案以合建分售所侵占公司資金達 110 億 6000 餘萬元，合計逃漏稅金額 12 億 4000 餘萬元。檢方表示，陳○坤等人利用非公開發行公司的資訊不透明性，並以聚○發公司名義貸款，享受法人制度利益並逃漏稅捐；被查獲有不當獲利時，即否認法人制度，認為該法人等同於該個人，企圖規避不當利益，嚴重損害私人利益及課稅公平性和正確性。案件偵辦期間，檢方已查扣陳○坤等人名下 62 億 8000 萬元；除了起訴陳○坤、陳○娟、祁○國及董事長特助陳○陵、陳○鳳等 5 人，認為其所為嚴重擾亂金融秩序、嚴重破壞國家稅收，同時累積個人巨大財富、加深貧富差距，請求法院從重量刑外，並請法院查扣和追徵侵占及逃漏稅總額 146 億 3000 餘萬元。

施之前，個人及營利事業對於房屋之交易如有所得，屬所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類所規定之財產交易所得，均需課徵所得稅；至於土地交易部分，依同法第 4 條第 1 項第 16 款規定免納所得稅，惟營利事業雖在公司階段免徵所得稅，但當盈餘分配予個人股東時，股東仍須繳納綜合所得稅，如營利事業選擇盈餘不予分配，則須就未分配盈餘加徵 10% 之營利事業所得稅¹²⁶。因個人從事土地交易，仍得免納所得稅，故實務上衍生出建設公司等透過個人名義購置土地，再與該公司辦理合建分售方式推出建案，以規避土地之交易所得部分列為營利事業之盈餘，最終歸課個人股東之營利所得。而近年來，稽徵機關多有運用實質課稅原則，認定合建地主係以營利為目的參與建商之合建案，故將其免稅所得調整按營利所得課稅，被質疑土地交易已課過土地增值稅，而有重複課稅之爭議。

第一節 合建分售地主課徵營利所得之相關法院判決

案例一：臺北高等行政法院 97 年訴字第 487 號判決(97 年 9 月 2 日)¹²⁷

(一) 案例事實

江支演、李金皇及黃順吉等 3 人，於民國 92 年 2 月 19 日集資合夥購買坐落於桃園縣桃園市之土地，買賣總價款為 125,320,000 元，並將土地登記於江支演名下。嗣 92 年 3 月 10 日江支演即與竣門建設有限公司(下稱竣門公司)合建房屋，雙方約定由江支演分配總銷售額之 70%，竣門公司分配總銷售額之 30%，該建案於 93 年 4 月 29 日完工，總計合建分售共取得土地款 224,876,800 元，減除土

¹²⁶ 未分配盈餘加徵 10% 之營利事業所得稅，係我國兩稅合一之重要配套措施，因個人綜合所得稅之法定最高邊際稅率為 45% (104 年度起)，而營利事業所得稅則為單一稅率 17%，兩者相差 28 個百分點，如公司將盈餘保留不分配，盈餘所負擔的稅負為公司階段的所得稅負，最高為 17%；如公司將盈餘分配，盈餘係負擔股東階段的所得稅負，最高為 45%，所以公司仍可藉盈餘的保留為大股東規避稅負。

¹²⁷ 有關本案之罰鍰部分，經臺北高等行政法院 98 年訴字第 862 號判決結果，原告(納稅義務人)亦為敗訴。另本稅與罰鍰再經上訴最高行政法院，均因上訴理由狀所載內容重述其在原審已主張為原判決所不採之陳詞，故其上訴為不合法，裁定上訴不受理(最高行政法院 97 年裁字第 5423 號及 98 年裁字第 2482 號)。

地取得成本 125,320,000 元、仲介費用 2,000,000 元及因設計變更之折讓金額 11,270,000 元後，純益為 86,286,800 元，按江支演出資比例 63%，核定營利所得為 54,360,684 元，補徵其 93 年度綜合所得稅並予裁罰。

(二)原告(納稅義務人)主張

關於營利事業之定義，所得稅法第 11 條第 2 項對此已為明確之立法解釋，即「指公營、私營或公私合營，以營利為目的，具備『營業牌號』或『場所』之獨資、合夥、公司及其他組織方式之工、商、農、林、漁、牧、礦、冶等營利事業」。江支演單純購置土地出售，未具備「營業牌號或場所」，不屬於所得稅法規定之營利事業，渠等 3 人縱有「共同出資」之行為，亦非前揭所定之「營利事業」組織，又未有繼續反覆實施追求利潤之行為，並非商業登記法所謂之事業，純屬個人一時出售不動產，免辦理營業登記，完全不具備上述所得稅法之「營利事業」之要件。

臺北高等行政法院 90 年度訴字第 129 號判決理由認為：「稅捐稽徵機關以為一時性之合資營利活動也屬於『合夥』型態，而所得稅法第 11 條第 2 項又將合夥組織列為營利事業，因此推論凡是民法上被認定為『合夥』者，在所得稅法上也一定是一個『營利事業』，顯係誤解。因稅捐稽徵機關顯然忽略所得稅法第 11 條第 2 項之關鍵文字『組織』2 字。蓋合資活動若不具備持續活動之組織實體特徵，也沒有以組織體之地位持續進行社會活動，實在沒有要求其負擔社會財務支出責任的正當理由。在稅法上也不宜將之視為一個獨立的稅捐主體。」

按「憲法第 19 條規定人民有依法律納稅之義務，係指人民僅依法律所定之納稅主體、稅目、稅率、納稅方法及納稅期間等項而負納稅之義務。」準此，個人有營利所得之前提要件為所得係取自符合前揭所得稅法第 11 條定義之「合夥組織營利事業」，方需將該所得併計個人綜合所得課稅。江支演上開購地後出售之行為，並非經營營利事業，故並未有帳簿、文據之記載及保存，自無從提供予被告進行查核。縱認其向李金皇及黃順吉調借資金購地而出售屬合夥營利

行為，惟原告既無從提示帳簿、文據，是依所得稅法第 83 條規定，應依有關同業利潤標準之規定核定合夥事業之所得，再依比例核計營利所得。

按「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」行政程序法第 6 條定有明文，亦即行政機關對於相同之事件應為相同之處理，不同之事件則應為不同之處理，除有合理正當之事由外，否則不得為差別待遇，此即為憲法所保障人民之「平等權」。與本件為同一之基礎事實，由財政部中區國稅局僅核定訴外人李金皇 93 年度綜合所得稅本稅，並未課處罰鍰；則相同之事件應為相同之處理，不應為差別之待遇，始符合「平等原則」。

(三)被告主張(國稅局)

江支演為一江營造有限公司股東，相關人李金皇亦為汪新丑建築師事務所員工，長期從事建築相關事業，渠等 3 人於 92 年間集資合夥購買土地，並將土地登記於江支演名下，江君隨即與竣門公司簽訂合建分售契約，並於 93 年間出售取得利益，渠等 3 人既有籌集資金共購土地、與建商合建房屋出售等一連串為追求利潤所為之規劃及經濟活動，進而取得可觀之收益，其營利目的至為明顯，雖非永續經營，然已持續相當時間為經濟活動，足堪認定應屬合夥之營利事業，而得為獨立稅捐之主體，又雖未有名稱或營業地點之約定，自不影響合夥營利事業之認定，原告主張因購地資金不足向友人李金皇及黃順吉調借資金，純屬資金調度，無關合夥等語，並非事實。

又原告主張應依所得稅法第 83 條規定按同業利潤標準核定系爭合夥營利事業所得額一節，查本件被告計算合夥營利事業所得，係按查得之資料核算，與原告未提示帳簿憑證，無從計算所得額之情形不同，自不得依同業利潤標準核定系爭所得額。

江君與黃順吉、李金皇雖 1 次共同出資購買土地，惟其出售行為係由土地登記名義人江支演，與購屋者分別簽訂土地買賣合約書，並逐筆辦理所有權移轉手續，該多次移轉土地所有權之行為，實為繼續反覆追求利潤之行為，應屬

營利行為，雖非永續經營，然已持續相當時間為經濟活動，自該當於營利事業，而得為獨立稅捐之主體。況營利事業是否存續，取決於其設立目的是否達成，現今社會不乏僅為達成單一特定目的而設立之營利事業，渠等 3 人團體應屬合夥之營利事業，足堪認定。另原告主張罰鍰部分有違平等原則，查原告主張之罰鍰事件，目前繫屬復查程序，非屬本件行政訴訟範疇。

(四)爭點

- 1.渠等 3 人集資購地是否為合夥營利事業？
- 2.出售土地之所得究為「財產交易所得」或「營利所得」？

(五)判決結果

江支演與訴外人李金皇、黃順吉等 3 人既有籌集資金、共購土地、與建商合建房屋出售等一連串為追求利潤所為之規劃及經濟活動，進而取得可觀之收益，其有營利目的至為明顯。詳言之，渠等 3 人雖僅有 1 次共同出資購買土地之行為，惟出售行為係由土地登記名義人江支演與購屋者分別簽訂土地買賣合約書，並逐筆辦理所有權移轉手續，該多次移轉土地所有權之行為，實為繼續反覆追求利潤之行為，應屬營利行為無疑。固然，渠等並非如知名品牌一般永續經營，然已持續為相當時間之經濟活動，依照上開說明，仍屬合夥之營利事業，況營利事業是否存續，取決於其設立目的是否達成，現今社會不乏僅為達成單一特定目的而設立之營利事業，渠等 3 人團體應屬合夥之營利事業，足堪認定，自得為獨立稅捐之主體。縱未有固定名稱或營業地點，然此仍不影響合夥營利事業之認定。

財政部 75 年 12 月 8 日臺財稅第 7518357 號函令：「營利事業出售土地之交易所得，依所得稅法第 4 條第 16 款規定，免納所得稅，惟該項盈餘分配予股東時，依同法第 14 條第 1 項第 1 類規定，屬營利所得，應由股東合併各類所得申報繳納綜合所得稅。」係主管機關本於所得稅法第 14 條第 1 項規定所為之解釋，並未增加法律所無之限制，更無違所得稅法立法意旨及租稅法定主義。因本件

合夥組織所分配之盈餘總額，即屬所得稅法第 14 條第 1 項第 1 類之營利所得，而非單純「財產交易所得」。另原告所援引本院 90 年度訴字第 129 號判決，乃有關 2 人出資購買土地，再將土地出售予 2 家建設公司，與本件原告配偶與江、李 2 人合資購地再與建設公司合建分售情形不同，自不得援引比附。

最高行政法院 57 年判字第 60 號判例所指：「納稅義務人如已提供有關資料，稽徵機關即應就其提供之資料調查認定」，亦係指納稅義務人已依法令規定提供齊備應設置之主要帳簿，而依該主要帳簿之記載，已能合法完全勾稽者為前提，始有其適用。如果納稅義務人所提示者，並非依法令規定應齊備之主要帳簿全部，或依其提示之資料，因其記載不詳實，致無從勾稽者，稽徵機關自得依查得之資料或同業利潤標準核定其所得額。所得稅法第 83 條第 1 項規定，即無不合，並非必須依同業利潤標準核定之。

案例二、臺北高等行政法院 103 年度訴字第 1685 號判決(104 年 5 月 27 日)

(一) 案例事實

原告陳健盛(納稅義務人)於 94 年 12 月 2 日購買坐落於臺北市○○區○○段○○段○○號土地(下稱系爭土地)，於 95 年 2 月 9 日與 A 建設公司訂定協議書，興建地下壹層地上 11 層之房屋(即 A4 建案)，並以房屋 35%、土地 65% 之房地售價比率，由 A 公司自行銷售房屋，土地則由原告自行出售，原告於 97 年度取得分售之土地價款 479,220,000 元，臺北國稅局於民國 100 年 11 月 22 日函請原告提供相關成本費用資料供核，嗣因原告逾期未提供，乃按「不動產投資興建及租售」業之同業利潤標準淨利率 10%，核定原告漏報源自「A1」建案之營利所得為 47,922,000 元，補徵 97 年度綜合所得稅額 19,168,800 元。原告不服，申請復查，未獲變更，提起訴願復經決定駁回，遂提起行政訴訟。

(二) 原告(納稅義務人)主張

依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定、財政部 84 年 3 月 22 日台財稅第

841601122 號函釋及 91 年 3 月 13 日台財稅字第 0900454904 號令意旨，與建商合建分售土地之交易所得應予免稅，縱認上述行為符合營利事業之構成要件，土地交易所得既不列入該營利事業之盈餘，自不得對其課徵營利所得。被告(國稅局)雖稱經濟活動有經常性及連續性，即具有營利之實質，屬營利事業，惟未明示在多久時間、多少次數內有經常性及連續性之營利行為，即應認定為營利事業，判斷標準欠缺客觀性及一致性；且其中之經常性要件為所得稅法所未規定，乃被告自行創設法律或職權命令所未規範之事項，並因而使法律明定免稅之土地交易所得，質變為應稅之營利所得，有違租稅法定主義。另依現行稅制，不動產係採房屋、土地分別課稅，房屋利得繳納財產交易所得稅，出售土地則按漲價利益課徵土地增值稅，免納所得稅；其於移轉土地所有權時，既已依平均地權條例第 36 條等規定繳納土地增值稅，被告再行課徵綜合所得稅，顯有重複課稅之違法。

(三)被告主張(國稅局)

國稅局舉證，原告早於 82 年，即以基隆市某區之土地，與 B 公司合建分售「B1」及「B2」等建案，復於 93 至 96 年間，分別以臺北市內湖區、南港區及文山區之土地與 A 公司合建分售「A1」、「A2」、「A3」及系爭「A4」建案。是原告顯以不動產投資興建為常業，其提供土地與 A 建設公司合建房屋並與承購客戶簽訂買賣契約等行為，與單純出售素地不同，且土地經與建商合建後價值大幅增加，顯係以營利為目的，加以原告從事前述經濟活動具有經常性及連續性，依財政部 84 年函釋規定，雖無須辦理營業登記，惟仍屬所得稅法第 11 條第 2 項規定之營利事業，被告自得據此核課營利所得。又原告以營利為目的而與 A 公司合建分售取得之土地價款，雖可依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，免納營利事業所得稅，惟該營利事業結算後有盈餘時，其股東、合夥人或獨資資本主自該營利事業分得之盈餘所得，係屬同法第 14 條第 1 項第 1 類之營利所得，屬個人綜合所得，自應併計當年度綜合所得稅總額課稅。惟原告因未能提示帳證資料，被告依其取具之土地價款 479,220,000 元，按「不動產投資興建及租售」業之同業利潤標準淨利率 10%，核定營利所得 47,922,000

元，自無不合，且無原告所稱就其出售土地收入課徵土地增值稅後，重複課徵土地交易所得稅之情形。

(四)爭點

個人與建設公司以合建分售方式推出建案，所獲分配之土地款經扣除相關成本費用後，是否屬營利所得？

(五)判決結果

原告於 93 年至 96 年間，先後多次將其所有土地提供 A 公司合建「A1」、「A2」、「A3」及「A4」等建案房屋，藉此提高土地價值後，再與承購戶簽訂土地買賣契約，其顯係藉由經常性地提供土地予建商合建分售以獲取利潤，與個人一次性出售土地之財產交易行為迥異，原告出售系爭土地，應屬其以所得稅法第 11 條第 2 項所定獨資營利事業身分，從事之營利行為，其因而獲得之盈餘，為同法第 14 條第 1 項第 1 類所定營利所得，應繳納綜合所得稅。

按財政部 84 年函釋及財政部 91 年函釋係針對個人提供土地自行出資建屋出售，或與建設公司合建而將分得房屋出售時，其售屋所得應否課稅及售地所得應否列為營利事業盈餘等事項，予以規範，與本件訴訟所涉爭點，乃原告提供系爭土地予建設公司合建房屋，與建設公司約定由原告自行出售土地予承購戶之情形，就出售土地所獲盈餘應否課徵綜合所得稅者，迥然不同，自難比附援引。原告另主張於移轉土地所有權時，已依平均地權條例第 36 條等規定繳納土地增值稅；被告自行創設法律或職權命令所無之營利事業以經濟活動具有經常性及持續性為要件，使法律明定免稅之土地交易所得，質變為應稅之營利所得，有違租稅法定主義，且有重複課稅之違法云云。惟查所得稅法第 9 條規定：「本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進、賣出之營利活動而持有之各種財產，因買賣或交換而發生之增益或損失。」可知同法第 4 條第 16 款所定免納所得稅之個人出售土地交易所得，係指個人非為經常買進、賣出之營利活動而持有之土地，因買賣或交換而發生之增益而言；準此而論，個人如係藉由持續且經常性地買進、賣出土地，以追求利潤者，即非屬單純之財產交易，而構成營利行為，其出售土地取得之價款，扣除取得土地成本後之金額，係屬因上開營利行為獲得之盈餘，為所得稅法第 14 條第 1 項第 1 類之營利所得，應繳納綜合所得稅。

案例三：臺北高等行政法院 104 年訴字第 675 號判決(105 年 1 月 14 日)

(一)案例事實

曹郁妙提供臺北市經貿段 58-2、58-5、80-2 地號 3 筆土地，與其夫擔任負責人之建商昌宜建設股份有限公司（以下簡稱昌宜公司）簽訂合建分售契約，由曹郁妙提供之土地為基地，昌宜公司規劃建造大樓（即「經貿 DJ」及「經貿 BOSS」建案），約定房地由昌宜公司銷售，銷售總金額中，經貿 DJ 建案依 70%、30% 之比例；經貿 BOSS 建案依 65%、35% 之比例，分由曹郁妙及昌宜公司分配。曹君於 97 年度取得經貿 DJ 建案移轉之土地款項 539,510,000 元，另於 99 年度取得經貿 BOSS 建案移轉之土地款項 12,740,000 元。經國稅局輔導曹君補申報 97 及 99 年度營利事業所得稅，其於 101 年 3 月 28 日補報 97、99 年度營業收入分別為 539,510,000 元、12,740,000 元，因未能提示成本費用資料供核，國稅局即按不動產投資興建及租售業別之同業利潤標準淨利率 10%，計算營業淨利分別為 53,951,000 元及 1,274,000 元，經歸戶核定應補稅額分別為 20,970,993 元及 319,658 元。

(二)原告(納稅義務人)主張

曹郁妙提供土地與昌宜公司以合建分售方式合建房屋，並於建屋完成時出售土地予購屋人。該出售土地交易所得，依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定及財政部 91 年 3 月 13 日台財稅字第 0900454904 號函釋（以下簡稱 91 年 3 月 13 日函釋）、財政部賦稅署為解釋該函令發布之新聞節錄稿，屬免稅所得，應免納綜合所得稅。另依財政部 84 年 3 月 22 日台財稅第 841601122 號函釋（以下簡稱 84 年 3 月 22 日函釋），明確規範合建分售地主出售土地行為，非所得稅法定義之營利事業範疇，被告藉實質課稅為由，恣意擴張租稅行政權，曲解地主出售土地等同營利事業出售土地，認事用法違反所得稅法及財政部函令。被告以連續性商業行為，認定應視為營利事業出售土地，對照股市中買進賣出次數頻繁之投資人未同此認定。實質課稅原則不應逾越法律規定之文義範圍，建商與地

主採「合建分售」法律關係，在我國已盛行多年，意在減輕建商積壓鉅額資金，原告配偶曹郁妙 82、83 年間取得 58-2 地號土地，於 95 年間與昌宜公司約定合建分售，與一般合建分售法律關係並無二致。而 104 年 6 月 24 日增訂之所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 6 目「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之 20」之規定，足以否認被告「營利事業擬制說」之主張。

(三)被告主張(國稅局)

曹郁妙提供土地與建商昌宜公司簽訂合建「經貿 DJ」及「經貿 BOSS」建案，採合建分售方式共同銷售，由昌宜公司銷售，本案昌宜公司負責人為曹君之配偶，曹郁妙為該公司監察人，曹郁妙提供土地與昌宜公司合建方式共同銷售，再與社會不特定大眾簽訂土地預定買賣契約書，此一連串追求利潤所為規劃及經濟活動，進而取得可觀收益，其連續性商業行為，與單純個人售地行為不同，且土地經建商合建後，已提高土地可售價值，非單純裸地之價值，其營利目的至為明顯，雖非永續經營，然已持續相當時間為經濟活動，堪認為實質之營利事業，符合所得稅法第 11 條第 2 項規定之營利事業，應依規定辦理營利事業所得稅申報。至所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款之免稅規定，無論係營利事業或自然人個人均適用之，亦均屬免稅所得，惟營利事業之總收入仍應計入該免稅所得，僅該免稅所得不計入課稅所得，如營利事業結算後有盈餘，其股東、合夥人或獨資資本主自該營利事業分得之盈餘所得，係營利所得，屬個人綜合所得之一種。營利事業就土地交易所得仍屬免稅，並無於課徵土地增值稅後重複課徵土地交易所得稅之情事。至營利事業之股東、合夥人或獨資資本主自營利事業取得之盈餘所得，與土地交易所得免稅無關，自無重複課稅之情事。又個人以營利為目的而與建商合建分售，其出售土地之所得依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定雖免納營利事業所得稅，惟其盈餘核屬同法第 14 條第 1 項第 1 類規定之營利所得，仍應併計當年度綜合所得總額申報納稅。

(四)爭點

個人與建設公司以合建分售方式推出建案，所獲分配之土地款經扣除相關成本費用後，是否屬營利所得？

(五)判決結果

原告配偶為昌宜公司監察人，其在取得經貿 BOSS 建案基地及經貿 DJ 建案全部基地未久，即與代表人為原告之昌宜公司訂定合建分售契約，由原告配偶提供土地，昌宜公司出資建屋，嗣房屋出售，由購屋者分別與原告配偶與昌宜公司簽訂，銷售總金額由原告配偶依經貿 DJ 建案、經貿 BOSS 建案，分得 70%、65%，昌宜公司則分得 30%、35%之過程。可見，原告配偶係藉合建房屋出售時移轉土地取得收益，其基於追求利潤之目的所為之規劃及經濟活動至為明顯，其與昌宜公司合建房屋出售等一連串追求利潤的經濟活動，進而取得可觀之收益，屬連續性的商業行為，其營利之目的更甚明確，已然別於單純個人之售地。依前開規定及說明，原告配偶提供系爭土地予昌宜公司合建分售並取得銷售總金額一定比例，為實質之營利行為，屬以所得稅法第 11 條第 2 項所定獨資營利事業身分，從事營利行為。因而獲取之盈餘，自屬所得稅法第 14 條第 1 項第 1 類所定之營利所得。

財政部發布 91 年 3 月 13 日函釋「個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋出售……，應辦理營業登記者，其屬出售土地部分之所得，不列入該營利事業之盈餘」之內容，係規範個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋之稅捐徵課事宜，係就個人原即持有土地，嗣後自行出資建屋出售，或與建設公司合建分屋銷售之課稅規定所為之闡釋，與本件原告配偶以土地與建設公司合建分售之營利行為不同，難以援引適用。另財政部 84 年 3 月 22 日函釋「至於個人提供土地以合建分售或合建分成方式與建設公司合建者，該個人如僅出售土地，應免辦理營業登記。」意旨，係指非營利活動之個人單純售地，依前揭說明內容，於本件亦屬有間。

第二節 自辦市地重劃區出資人出售抵費地課徵營利所得案例

民國 75 年 2 月 22 日公布之「變更台中市都市計畫(不包括大坑風景區)(通盤檢討)」案，除大坑風景區外，全市均納入檢討之範圍。將臺中市劃分為優先發展地區(如大家熟知的七期重劃區為其中之一)及後期發展地區部分，並加註開發條件，當優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達 60%以上時，後期發展區才能透過「市地重劃」的方式進行開發。直到民國 93 年，臺中市都市計劃第 3 次通盤檢討，決議「解禁」後期發展區，並將之更名為整體開發區，獎勵民間單位自行選定開發範圍，整體開發區分成 14 個重劃單元，包括 9 個自辦重劃單元(單元一、二、三、四、五、八、十二、十三、十四)及 5 個公辦重劃單元(單元六、七在十三期重劃區；單元九、十、十一在第十四期重劃區)，逾 10 年來，整體開發區之規模已達 1,437 公頃，範圍主要在於西屯、南屯及北屯等都市擴張地帶¹²⁸。宥於政府財政困難及人力有限，為加速公共設施之建設，政府訂頒有「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，獎勵土地所有權人自辦市地重劃，來提升居住環境品質，且其土地所有權人並可享受重劃區土地價值增漲利益，各土地開發商、出資人亦因領回抵費地做為折抵其投入的開發費用，再出售可獲龐大利益，紛紛競相投入。

一、案例概況

甲自辦市地重劃籌備會於 95 年 3 月間函核准成立，經徵詢區內私有土地面積及土地所有權人半數之同意擬定細部計畫，96 年 11 月細部計畫案發布實施。有關重劃計畫書、圖於 97 年 1 月核准公告。97 年 3 月召開第一次會員大會，選出理監事，成立重劃會。98 年 6 月 1 日至 99 年 11 月 30 日止公告禁止或限制事項如下：
一、土地移轉、分割或設定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及

¹²⁸ 參網路資料：

<https://m.facebook.com/taichungfieldwork/photos/a.971751719515153.1073741832.952675438089448/973413319348993/?type=1&ft&tn=C>。最後瀏覽日：106 年 5 月 2 日。

採取土石或變更地形。99 年 12 月完成地價評議審核，土地分配成果於 100 年 11 月 16 日至 100 年 12 月 16 日公告 1 個月，異議已協調完竣，中興地政事務所已辦竣地籍測量及土地登記，並於 101 年 9 月 1 日及 8 日換發權利書狀，重劃工程已於 102 年 1 月 7 日完成各工程主管機關驗收點交接管，道路於 102 年 3 月開放通行，除部分土地分配爭議訴訟，於高等法院審理中部份外，多數抵費地業經重劃會理事會決議出售，並已辦竣移轉登記。

二、查核發現

本案係筆者經辦之個案調查案件，該案之甲自辦市地重劃區重劃會自 95 年開始籌辦，規劃於 102 年完成重劃作業，為目前全臺規模最大之自辦重劃案，面積勝於東海大學校地的 135 公頃，地主更達 2 千餘人，查核時發現受重劃會委託之乙土地開發公司，自 97 年開始似有安排多位自然人對重劃會出資，而各出資人在尚未登記取得抵費地之前，即已陸續將可配得之抵費地預售予案外人，尤有甚者，在重劃初期，先取得預售之權利，再以預售所收取 3 至 5 成土地款(最初期僅收 3 成，後各出資人於訂約時統一收取 5 成土地款)，充作對重劃會出資之資金，自始皆無須自備資金，即能參與重劃業務，賺取豐厚價差。

三、稅捐相關法令規定

所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，個人及營利事業出售土地，其交易所得免納所得稅；又特種貨物及勞務稅條例自 100 年 6 月 1 日施行，有關銷售房屋及土地部分，在 104 年 6 月 24 日修正前，該條例第 5 條第 1 項第 11 款規定：銷售依都市更新條例以權利變更方式實施都市更新分配後之房屋及其座落基地者，非屬課徵範圍。嗣後財政部於 100 年 7 月 29 日發布台財稅字第 1000019348 號令：出資者參與自辦市地重劃取得抵費地，如其出資及以土地折價抵付之受償方式業於經直轄市或縣（市）主管機關核定之重劃會章程中載明，其取得抵費地後之第一次移轉准予比照特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 11 款規定辦理。原本案出資人對於「突如其來」公布之特種貨物及勞務稅條例，尚須負擔土地銷售金額之 15% 稅額(因已

預售土地，出資人於取得抵費地後，即須隨即辦理過戶登記)，惟在該土地開發公司努力之下，財政部發布了上揭令釋，「重劃」比照「都更」，免去了鉅額之奢侈稅負擔。

四、案例分析

本案出資人得先預售抵費地，再以預售所得款項向重劃會出資，經查係因該重劃會章程第 17 條規定¹²⁹，開發總費用之籌措墊支除受託辦理重劃業務之土地開發公司外，尚得由該公司指定之人士辦理。雖所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，個人及營利事業出售土地，其交易所得均免納所得稅，惟營利事業之年度損益仍應計入該免稅所得，僅該免稅所得不計入課稅所得額中，如營利事業結算後有盈餘，其股東獲配自該營利事業之營利所得，仍應歸課繳納綜合所得稅。

在一般自辦市地重劃案件，出資人均得以開發成本價向重劃會購入抵費地，故同樣出售土地，以土地開發公司名義出售，或以土地開發公司之股東個人名義出售，其稅賦如有不同，那麼將導致土地開發公司將出資之機會讓予股東，直接由自然人股東充當出資人，出售土地之所得依上揭所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，即免納所得稅。

稅捐稽徵法第 12 條之 1 第 2 項規定：「稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。」在事實關係的判斷上，原則上應有經濟觀察法的適用。所謂事實關係的判斷，乃是依據特定的標準對於事實關係所為的評價。此種評價標準乃是該項事實關係的目的及其經濟上意義，應依當事人在結果上所意欲者加以決定，即以當事人實際上之意圖為準，又事實關係的經濟上意義，應依據其實際內容，而非依據其外部

¹²⁹ 該重劃會章程第 17 條：本重劃區重劃各項業務之執行及開發總費用之籌措墊支委由○○土地開發股份有限公司或該公司指定之人士辦理；並授權理事會與該公司或該公司指定之人士簽訂委辦合約書。區內土地所有權人應以其未建築土地折價抵付公共設施用地及抵付開發總費用。如無未建築土地，改以繳納差額地價。本重劃區抵費地授權由理事會按本區總開發成本出售予○○土地開發股份有限公司或該公司指定之人士。本重劃區開發盈虧由○○土地開發股份有限公司自負之，不得藉故要求其他費用。

的表現形式。在認定法律上構成要件所把握的經濟上事件經過及活動是否存在時，必須審查事實關係的外部法律形式與內容是否一致，如果該項事實關係就其形式及內容均與法定要件所把握的經濟上事件過及活動相一致時，則法定要件即已被滿足¹³⁰。

本案經查該土地開發公司所指定之出資人為其公司之負責人、股東或關係企業之員工等，而該公司受重劃會委託辦理該區之各項重劃業務，依重劃會章程之規定，得以總開發成本購入全數抵費地，且開發盈虧由該土地開發公司自負之，即該公司可能坐擁龐大土地增值利益，亦承擔開發失敗之風險。又出資人對重劃會之出資為借貸性質，俟重劃完成後，除以買賣方式，以貸出之款項換購抵費地外，亦可選擇計息還款，故對出資人而言，可說是百利而無一害。惟土地開發公司承擔開發風險，卻將開發利益無償讓與其他特定之出資人之行為，顯非常情，似為免公司出售抵費地產生鉅額盈餘，屆時須歸課股東之營利所得，所為之稅捐規避安排。

本案遂運用實質課稅原則，經協談結果，將各出資人視為與乙土地開發公司同為「土地開發業」之獨資商號，參照該業之同業利潤標準淨利率 29%，將所預售之土地總價乘上前揭淨利率，予以歸課各出資人之營利所得，如某筆土地交場之契約總價為 2 億元，則營利所得為 5,800 萬元(200,000,000 × 29%)，若再以 40% 之綜合所得稅稅率估算，應納稅額為 2,320 萬元。該重劃案之抵費地目前尚未全數交地完畢，惟因歸課上揭營利所得，累積已納之綜合所得稅逾 10 億元。

另查核過程發現，除出資人將抵費地登記請求權預售予案外人(抄地皮之投機客)，在其與重劃會出資人訂約後，多旋即再與第三人訂立預售土地契約，將前揭尚未取得之抵費地登記請求權再轉出售，以預售方式買空賣空賺取價差、獲取利潤，故經查獲另有核課多筆屬「權利交易」之財產交易所得，累積補徵之綜合所

¹³⁰ 陳清秀，論課稅要件事實之認定，現代財稅法原理，元照出版有限公司，2015年9月，初版，頁 261、262。

得稅額近億元。

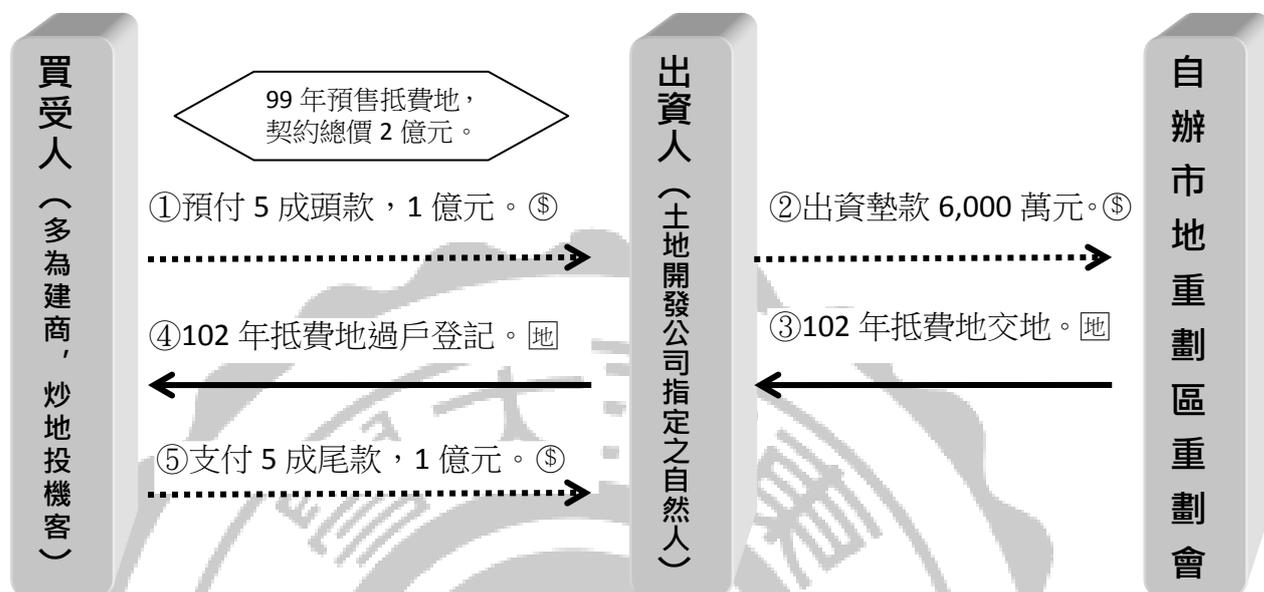


圖 3 出資人預售抵費地取得墊款資金模式

資料來源：本文整理

五、其他類型之出資

上揭重劃案因規模龐大，為籌措數十億元之重劃費用，甲重劃會係透過將抵費地提供予出資人預售之方式，以取得資金。而臺中市其他自辦重劃單元，亦發現有直接以需地之建設公司或該公司之關係人為出資人之態樣，此類實際上土地開發公司已將抵費地預售予各該建商或其關係人，而逕以其名義充當出資人，開發公司或許認為不以其集團人士擔任出資人，可省去如上揭之綜合所得稅負擔，而建商擔任「出資人」，研判係因 104 年 6 月 24 日特種貨物及勞務稅條例修正前，其取得抵費地後之第一次移轉，可免納奢侈稅¹³¹，另舊制土地交易所對是否擔

¹³¹ 依上揭財政部於 100 年 7 月 29 日發布台財稅字第 1000019348 號令，出資者參與自辦市地重劃取得抵費地，其取得抵費地後之第一次移轉比照特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 11 款規定辦理；另如以該抵費地興建房屋出售，依該條例施行細則第 12 條規定，不論係營業人自地自建或營業人與土地所有權人合建，均免納奢侈稅。

任出資人或單純之土地買受人，在計算交易所得部分亦無影響之故。惟此種模式應係「建商」與「重劃會」間之借貸與買賣關係，實務上卻有發現契約係由受託辦理重劃業務之「土地開發公司」與之簽訂，其間之法律關係不無疑義。

另尚有其他單元土地係以重劃會名義出售土地，因重劃利益之多寡取決於得登記之抵費地價值與重劃成本之差額，又重劃會本身並非營利事業，任務完成即應解散，除非是開發初期一起分擔風險之金主，否則土地開發商亦不可能無端開放他人出資，將開發利益全數奉送他人，因重劃區內規劃出之各筆抵費地之位置、條件不同，單價並非一致，其中利益是否取巧集中在特定人名下，皆有賴資金查核進行釐清。目前自辦市地重劃案在稅務上最大之爭議，仍在於自然人之出資人於取得抵費地之同時，實務操作會對該抵費地進行評價，而以其取得抵費地之總價值減除出資之金額，逕行核課「其他所得」，故以何種價值進行評價即為關鍵所在，迄今財政部尚無明文，惟以往案例，稽徵機關多以「公告土地現值」為標準，亦有特殊情況係以「重劃後評議地價」核定者。此種自然人出資應課徵綜合所得稅之情形，存在於各自辦市地重劃案中，期待財政部能規範一致性之處理原則，俾使徵納雙方有所依循，減少爭訟。

第三節 小結

各地區國稅局針對「以個人名義與建設公司合建分售，依實質課稅原則認定為營利事業」，於稽徵實務適用上相關疑義，為各局處理原則之一致性，曾於 100 年 6 月間會商陳報財政部¹³²，對於合建案例若為單一地主之態樣，是否得比照最

¹³² 會議提案包括：(1)個人投資不動產，並提供土地與建設公司合建分售，是否有最高法院 95 年 8 月 24 日 95 年度判字第 1344 號判決意旨之適用，認定本質上即為營利事業。(2)以個人名義與建設公司合建分售認定為營利事業，核課綜所稅之營利所得，是否與財政部 84 年 3 月 22 日台財稅字第 841601122 號函釋、91 年 3 月 13 日台財稅字第 0900454904 號令釋相違背。(3)以個人名義與建設公司合建分售，認定為營利事業並課徵營利所得，如未能查得出售土地之成本費用，而依同業利潤率計算營利所得，其同業利潤率如何適用。(4)以個人名義提供土地與建設公司合建分售，經認定為營利事業，其盈餘歸課個人股東綜合所得稅之營利所得，是否應予處罰。(5)以個人名義提供土地與建設公司合建分售，經認定為營利事業，其所得歸屬年度應如何認定。

高行政法院 95 年 8 月 24 日 95 年度判字第 1344 號判決意旨¹³³，認定本質上即為營利事業；未能查得出售土地之相關成本費用時，適用何種同業利潤標準¹³⁴；此類型案例如依實質課稅原則調整，是否應予裁罰；所得歸屬年度應採用權責發生制(所有權移轉登記日為主)或現金收付制來認列營利所得。惟財政部僅回復「依實質課稅原則本諸職權進行調查及審認時，應視個案事實及調查事證，依行政程序法第 9 條規定對納稅義務人有利及不利之情形，一律注意，據以徵免所得稅。」自此，合建地主課徵所得稅之案件不訂定統一之認定原則，交由各國稅局個案認定，終究淪為個案協談，徵納雙方對於稅額之拉鋸而已。

實務上許多與營利事業合建的地主，經常性的購入土地與營利事業合建，其實地主與營利事業多具有極為密切的利益關係（例如公司的負責人或其配偶、大股東或公司幹部），名義上雖係補徵地主之綜合所得稅，實際上等同對建設公司課稅，瓜分了股東得分配之盈餘。本文認為在房地合一新制施行前，約莫 10 年間對合建地主之查核課徵，是催生房地合一稅的極重要因素，在新制尚未定案之時，筆者於此類案件協談時，即聽聞中部某大型建商負責人說其贊成房地合一稅制，財政部順應抑制高房價之社會氛圍，消除土地增值稅在短期內無法真實反映資本利得課稅之弊、回應對特種貨物及勞務稅在不動產移轉部分稅負過重之批評，同時解決日益增加的合建分售案課稅爭議。

另自辦市地重劃案例，對出資人核課營利所得之部分，因傳統上對於重劃案之出資人墊付資金予重劃會，並約定重劃完成後取得抵費地以為償還，其取得抵費地價值與交付予重劃會資金之差額，均核認屬「其他所得」¹³⁵，併課各該出資

¹³³ 該判決為 8 人集資購地之案例，惟詳究其判決理由，並非因共同集資購地而認定為合夥，主要係因該集資之個人均有建商之背景，且係基於追求利潤之目的所為之商業活動，而認定為所得稅法第 11 條第 2 項所稱之營利事業，況營利事業亦包括獨資；又依合建契約書與建設公司簽訂有關共同銷售房地、銷售所得分配比例及分攤廣告費用之約定，顯見不論獨資抑或合夥均屬與建設公司共同從事牟利之商業行為。

¹³⁴ 「不動產投資興建及租售」之同業利潤標準淨利率為 10%，「不動產買賣」則為 17%。

¹³⁵ 經濟日報 105 年 2 月 2 日 A14 版刊載：「中區國稅局提醒，民間常會自行舉辦土地重劃會，民

人之綜合所得稅。惟此類案件主要爭點仍是「抵費地價值」如何評價，一般係採「公告土地現值」乘上取得抵費地「面積」進行核算，如個案進入行政救濟階段，仍會針對出資人於取得抵費地後實際出售予第三人之交易價格、重劃會之出售清冊價格進行論述¹³⁶，強調核課標準已採「低標」，最終基於行政救濟不得為更不利行政救濟人之決定之法理，仍應維持原核定。亦有案例採「重劃後評議地價」而捨棄「公告土地現值」，僅因該案之「公告土地現值」偏低之故。

本文認為，類此案件於取得抵費地之時點即認出資人有所得產生，如逕對此個人核課「其他所得」，則評價標準應趨一致較能讓所得人有所遵循，又近年來各地方政府積極將「土地公告現值」調高貼近市價¹³⁷，應有助於稽徵機關援用，作為核算取得抵費地報酬之「時價」計算基準。惟依查核經驗，能於重劃案中取得「出資地位」，係為了嗣後能取得抵費地，其非土地開發商負責人、關係人，即為該開發案之金主(多為建商)莫屬。前揭出資人於開發案規劃之初，即參與其中，其營利意圖絕不低於合建分售案之地主，倘能將其視為獨資之營利事業主體，甚至輔導其辦理設立登記，較能符合實情，同時亦能按其實際出售抵費地之獲利核課稅捐，達到量能課稅之目的，另有部分出資人有原地主身分，或取得抵費地係為

眾若出資取得重劃抵費的土地，因此獲取的所得屬於稅法規定的其他所得，應該要繳納綜合所得稅。國稅局解釋，中部地區常有土地重劃的案件，民眾出資給土地重劃會，約定重劃之後取得「抵費地」作為償還。取得抵費地價值和交付給重劃會金額的差額，雖非稅法定義的買賣、借貸或營利所得，但仍屬於其他所得，應該依照規定申報繳納個人綜合所得稅。該局日前受理一起檢舉案，甲君替自辦土地重劃會先行墊付重劃工程費用，並約定在重劃後取得抵費土地。甲君獲得重劃抵費地的巨大收益卻未繳稅，涉嫌逃漏所得稅。國稅局查核後發現，重劃會與甲君確實簽訂了土地買賣預售契約書，內容約定甲君日後可取得抵費地，作為對價。因為此種交易型態不屬於買賣、消費借貸，也不屬於投資營利事業所分配到的盈餘(營利所得)，國稅局因此依照所得稅法規定，以取得抵費地的時價來計算抵費地價值，核定甲君抵費地價值扣除交給重劃會金額的差額，將其認列為其他所得。除了對甲君要求補稅，也按照補徵稅額處以一倍罰鍰。」此新聞稿亦避談抵費地時價如何計算而得，實為爭議之所在。

¹³⁶ 可參閱 103 年 5 月 22 日最高行政法院 103 年判字第 258 號行政判決。

¹³⁷ 蘋果日報 105 年 12 月 31 日，「公告土地現值是課徵土地增值稅的稅基，以實踐漲價歸公，台中市地政局局長張治祥表示，以內政部的政策，是公告土地現值愈接近市價愈好，今年台中已達市價 9 成目標。」網址：

<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/property/20161231/37503963/>，最後瀏覽日 106 年 4 月 9 日。

自用建屋，如取得面積在一定範圍內，且取得抵費地於相當期間未再轉售，較適宜逕予歸課其他所得。



第五章 我國房地合一稅制之改革

第一節 修法背景與歷程

近年來房地產價格飆漲，房價所得比¹³⁸屢創新高，貧富差距日益擴大。一般認為，我國不動產稅負偏低，才使得房地產成為富人投資及熱錢藏身之處，導致房價一再攀升，因此財政部於 103 年 7 月開始研議房地合一課徵所得稅之稅制改革措施，盼能落實居住正義政策。104 年 6 月 19 日，房地合一稅制經立法院三讀通過，將房屋與土地合一課徵所得稅，並按買賣實際利得課稅，堪稱臺灣賦稅史上，僅次於民國 75 年 4 月開徵新制營業稅的突破性進展，對國內房地產發展影響甚大，雖不動產實價課稅早有學者專家提出建言，政府亦曾積極推動，但囿於朝野共識難以達成，歷經一段漫長的時間，直至本次修法完成，才使得以付諸執行，期間財政部曾數度提出稅改方案，都沒成功，其過程簡述如下¹³⁹：

一、五度提出不動產稅制改革

(一)民國 79 年內政部召開全國土地問題會議

民國 76 年房地產市場呈現人為操縱的非常態現象，在投機客的炒作下，房價飆漲 2 至 3 倍，如臺北市平均房價在 76 年至 78 年間，每坪由 9.27 萬元上漲到 28.45 萬元，漲幅度約為 3 倍，而家庭平均每戶可支配所得卻僅增加約 20%，造成中低所得者無力購屋，且貧富差距愈來愈大，始有當年的無殼蝸牛走上街頭運動¹⁴⁰。房價偏高的經濟問題逐漸演變成為嚴重的社會問題，為討論如何遏止房地產價格不合理的上漲問題，內政部遂於 79 年召開全國土地問題會議，並

¹³⁸ 房價所得比 = 中位數房屋總價 / 家戶年可支配所得中位數，代表需要花多少年的可支配所得，才能買到一戶中位數房價，數值愈高代表房價負擔能力愈低，以臺北市 97 年第 1 季至 105 年第 2 季止之數值為例，其由 8.33 升至 15.07，參內政部不動產資訊平台，網址：<https://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0201.aspx>，最後瀏覽日：106 年 4 月 3 日。

¹³⁹ 謝明瑞，房地合一稅制通過與房市變動分析，國家政策研究基金會科經(研)，2015 年 7 月 8 日。

¹⁴⁰ 「無住屋者團結組織」提出的 3 項訴求依次為：(一)制訂房租管制辦法，控制房租，保障房客；(二)課徵空地稅、空屋稅、超額不動產累進稅；(三)提供土地、技術、融資來協助公司、行號、工廠……等興建員工住宅。聯合報 78 年 8 月 27 日，3 版，蝸牛專刊。

開始進行不動產應否實價課稅的討論，這也是政府第一次正式面對國內房價不當高漲的問題，政府積極回應而提出的對策之一。

(二)民國 80 年王建煊提出不動產實價課稅改革方案

為解決全國土地問題會議所提出之各種不動產問題，財政部於 80 年提出不動產實價課稅改革方案，並陸續提出土地增值稅改按實價課稅、課徵土地交易所得稅，以及非自用住宅改按實價課土地增值稅等主張，但所作決策陸續被否決，朝野無法達成共識，房地產問題並未獲得有效解決，終在 81 年 10 月 19 日因土地增值稅實價課稅爭議，自己選擇了辭職下台。

(三)民國 81 年白培英縮小不動產實價課稅範圍

為配合政府的房地產政策，財政部長白培英繼王建煊之後，提出縮小實施範圍的不動產實價課稅範圍，同時加入可調整原始地價，以及長期持有減徵等配套措施的主張，但在當時的政治氛圍下，其所推動之不動產政策並未獲得行政院的支持，財政部的稅改主張亦未被政府所接受，最後白培英部長也卸下了短暫約 4 個月的部長職務，但不動產問題依然存在。

(四)民國 83 年林振國推動不動產稅制改革

財政部長林振國再度推動不動產稅改，將配套措施訂定得更周全，終於獲得行政院支持，並送入立法院審議，唯因業者反對，投資人及消費者亦缺少支持意願，朝野無法有效協商，因此，即使立法院曾召開公聽會，藉以壯大稅改聲勢，可惜後繼無力，僅開了 2 次的公聽會後就予以擱置，稅改無疾而終，房價不當上漲的問題亦無法獲得有效解決。

(五)民國 103 年張盛和推動房地合一政策

近年來，政府在陸續推動特種貨物及勞務稅(奢侈稅)、實價登錄、豪宅稅¹⁴¹

¹⁴¹ 源於臺北市稅捐稽徵處對高級住宅加價課徵房屋稅。自 100 年 7 月 1 日起實施後，因房屋稅條例第 11 條規定，每 3 年重新評定 1 次，經檢討高級住宅採逐「棟」認定，如整棟 70% 以上符合高級住宅認定標準，則全棟列入，造成其中未達標準之小坪數房屋亦需列入，反之，部分大

等政策成功以後，再進一步推動房地合一政策，原擬於 104 年元月開始實施，唯因為業者的反對，以及朝野之間的共識不足，房地合一政策功敗垂成；為配合大眾的需求，於是財政部重擬「房地合一、實價課稅」內容，並於 104 年 6 月經立法院的三讀通過，105 年元月開實施。一般認為，當時能順利推動稅制改革，最主要在當時的社會氛圍，重視的是正義、公理，扶助弱勢，臺灣已非以往只重視經濟發展，能否達到分配正義也是重要課題，尤其是房價高漲，部分投機取巧的不動產投資客，利用房地分離課稅的漏洞，獲至暴利而不用繳稅，早已成為民怨之首，故當時推動房地合一稅制，正好符合社會期待。加上長照雙法¹⁴²中的長照服務法早於 104 年 5 月三讀通過，政府將續推長照保險法立法，估計年需新台幣 1,000 億元，估計政府每年約需分攤新台幣 400 億元，張部長當時則表示房地合一稅每年大概能支援 120 億元¹⁴³，是目前最好的財源¹⁴⁴。

坪數房屋符合房地總價等認定標準，卻因整棟符合認定標準的戶數比率低於 70% 而予以排除之不公平現象。基於租稅公平原則，修正高級住宅認定原則及方式，自 103 年 7 月 1 日起改採按「戶」認定。

依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點規定，房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按「戶」認定房地總價在 8,000 萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元(不含車位價)以上者，酌參下列特徵，認定為高級住宅。(一)獨棟建築(二)外觀豪華(三)地段絕佳(四)景觀甚好(五)每層戶少(六)戶戶車位(七)保全嚴密(八)管理週全。高級住宅加價方式，是以該棟房屋之標準單價按所處街路之路段率加成核計，提高房屋評定現值，房屋稅增加的倍數將視其所處街路之路段率不同而異。例如房屋所處路段率 200%，房屋標準單價每平方公尺 1 萬元，依路段率為加價倍數調整後房屋標準單價增加為每平方公尺 3 萬元【(1 萬/m²×(1+200%)]，因標準單價提高 2 倍，高級住宅之房屋稅將增加 2 倍，為原來的 3 倍。

¹⁴² 包括長期照顧服務法及長期照顧保險法，長期照顧服務法將於 106 年 6 月 3 日施行。

¹⁴³ 「長照財源 房地合一稅達成率少」，立院預算中心發現，政府規畫做為長照經費來源的房地合一稅，以今年度為例，原本編列應收預算額度為 26.1 億元，上半年卻只收到 3.9 億元，半年預算達成率僅 2 成，與原本預估有大幅落差。聯合新聞網，105 年 10 月 2 日，網址：<http://udn.com/news/story/9586/1996926>。行政院擬以調增遺產及贈與稅及菸稅 2 項稅收做為財源，初步預估遺贈稅可挹注約 60 億元，菸稅可挹注 158 億元，因房地合一稅在房價下修的趨勢下杯水車薪，事實證明今年實徵稅收尚不及預期金額的一半，聯合新聞網，105 年 10 月 7 日，網址：<http://udn.com/news/story/7338/2008246>。

¹⁴⁴ 房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法於 104 年 12 月 24 日公布，該辦法第 3 條規定：「房地合一課徵所得稅稅課收入扣除由中央統籌分配予地方之餘額，用於住宅政策及長期照顧服務支出之分配，由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配。房地合一課徵所得稅稅課收入用於住宅政策及長期照顧服務支出之受配機關，分別為內政部及衛生福利部。」

表 8 成功推動房地合一稅制之歷程

序號	內容	時間
1	房市改革行動聯盟拜會財政部長訴求不動產稅制改革	103年6月2日
2	財政部針對中研院院士會議院士普遍認為不動產稅制不公問題說明	103年7月2日
3	財政部對於報載外界所提出有關房地合一課稅疑義或意見說明	103年7月3日
4	財政部召開建制不動產交易所得稅制座談會	103年7月24日
5	財政部召開建制不動產交易所得稅制座談會	103年8月19日
6	財政部針對無殼蝸牛將號召萬人再宿街頭說明	103年8月26日
7	財政部針對殘障聯盟、伊甸社會福利基金會及巢運等民間團體提出落實房地合一稅改等訴求說明	103年9月27日
8	土地改革協會於10月8日召開房地產稅制改革論壇	103年10月8日
9	公平稅改聯盟、台灣居住正義協會、叁玖叁公民平台、房市改革行動聯盟、社會住宅推動聯盟、巢運及無殼蝸牛聯盟，拜會財政部，財長回應	104年1月28日
10	行政院政務委員完成審查財政部所報房地合一稅改之稅法修正草案	104年3月31日
11	行政院初步審查通過房地合一稅制改革之稅法修正草案	104年5月13日
12	財政部將就行政院初審通過之房地合一稅制改革修法案持續蒐集各界意見	104年5月14日
13	行政院通過房地合一稅制改革之稅法修正草案	104年5月21日
14	立法院三讀通過房地合一制制改革稅法修正草案	104年6月5日

資料來源：獨家報導，104年9月，<http://www.scooptw.com/1197>。

二、房地合一稅制改革過程之方案

(一)修正前之房地合一政策(重稅版)

103年7月，政府宣示將實施房地合一政策，也就是房地一起課徵稅賦，並自104年正式實施。按房屋及土地合併後的交易實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。根據所得稅法規定，個人財產交易所得中(舊制)，僅就房屋課稅，並未考量其他稅賦，財政部修法重點在於房地合併，並按實價課徵所得稅，亦即將納入土地項目，併同個人其他類別所得，課徵綜合所得稅。因此，「房地合一」課稅之目的在使房地產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，取代土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅；房屋的交易利得按實價課徵所得稅的雙軌制，進而達到不動產交易利得實價課稅的目的。房地合一

稅改方案於同年 9 月大致出爐，除自住 1 戶持有 5 年以上、總價 3000 萬以下免稅，長期持有減稅優惠、避免與土增稅重複課稅外，房地合一實價課所得稅，將採分離分級、累進課稅，稅率比照綜合所得稅稅率，最高 45%。

(二)修正後之房地合一政策(輕稅版)

房地合併按實際交易價格課徵所得稅，是不動產稅制的重大變革，為順利達成改革目標，財政部於 103 年下半年曾數次召開稅改座談會，因房地合一稅制受到朝野雙方的質疑，不僅房地產交易量呈現萎縮狀態，房價也逐漸呈現反轉走勢，從而引發部分業者及房屋持有人的強烈反對，因而有再修正的主張，於是政府逐漸朝向政策推動但修法因應的模式，而讓修正前後的房地合一政策內容有著很大的不同。

時任財政部長的張盛和說，他知道最理想的方式是全部併入綜合所得、全部累進課稅；但問題是無法通過立法院，「完美的版本若過不了，只是空談」……張部長向行政院長毛治國報告房地合一稅時表示，財政部內部提出從重到輕三個方案，影響最重的方案是「一步到位」，即把全國 970 萬戶房屋全數納入房地合一稅制，併入綜合所得稅計算規範，可增加上千億稅收，但這個方案不可能過關；單一稅率 17% 比較輕，容易被接受，訂出通過後具體實施日期的日出條款，……為何採單一稅率 17% 張盛和解釋，如果採累進稅率，投資客將成立「一人公司」、適用 17% 的營所稅，「到時什麼都課不到」，不如法人和自然人都課同樣的稅率¹⁴⁵。

104 年 2 月 12 日，政府宣布新版的房地合一實價課稅方案，由於放寬認定課稅標準，在財政部 2 度提出的「房地合一、實價課稅」稅制規劃案中，房地合一仍將選擇「最輕稅版本」，但轉以「炒房重、自住輕」的方向做為改革訴求。在課徵稅率部分，營利事業及個人出售房產，確定採取單一稅率 17%，但為配

¹⁴⁵ 房地合一採輕稅，完美的版本若過不了，只是空談，財長：不會一下把大家曬死，聯合報，104 年 1 月 31 日，A2 版。

合特種貨物及勞務稅（奢侈稅）同步退場，另訂個人短期買賣房產的差別稅率，初步至少 20%以上，並依照巢運等公民團體要求訂為 30%，藉以回應外界對投機炒房應課重稅的訴求。

在爭議較大的自用住宅免稅條款中，由於行政院堅持房地合一課稅改革案，要以保障最大多數自用住宅為原則，財政部原訂「1 戶 1 屋、售價 2,000 萬元以下才得享免稅」的主張再度修正，改為自用住宅在特定條件下，不再以 1 戶為限，出售價格低於 4,000 萬元者，即可享有免稅。

在行政院拍板決定的房地合一實價課稅制中，自用住宅免稅條款確定排富，且自用住宅不限 1 屋，但售價 4,000 萬元以內的房產，交易利得可享免稅；為抑制短期炒房，持有未及 2 年的房產將採差別稅率，初步訂為 20%以上。自用住宅雖不限一屋免稅，但會訂有出售次數與期間限制，如五年內僅能出售 1 戶自用住宅享有免稅，且需符合設籍、自用與售價不超過 4,000 萬元等條件，其出售利得不論高低，均排除課稅。

104 年 3 月 30 日再微調「房地合一」版本，以回應外界對稅率偏低的疑慮，變更之處有二，分別是「長期持有優惠」和「稅率級距」兩部份。按財政部所言，「長期持有優惠」爭議過大，故微調版本將其取消；「稅率級距」之部份，個人適用稅率從 2 階段細分成 4 階段，按持有年限區分。

參照財政部當時公布的稅率標準，營利事業的部份較單純，總機構在中華民國境內者適用單一稅率 17%，但總機構如在境外之營業事業，稅率將達 35%。個人如非境內居住者，非自用住宅交易買賣適用稅率一律為 35%。個人為中華民國境內居住者，非自用住宅持有 1 年以下，稅率為 35%；非自用住宅持有 1 年以上、2 年以下，稅率為 30%；非自用住宅持有 2 年以上、10 年以下，稅率為 17%；非自用住宅持有超過 10 年，稅率為 10%。

(三)其他規定之說明

1.日出條款：104 年 12 月 31 日以前取得之房地，於 105 年 1 月 1 日後交

易且持有在 2 年內者仍得採此方式課徵所得稅。換言之，於 104 年 12 月 31 日以前取得的不動產，只要符合持有滿 2 年的條件，即使是在新制施行後出售，一律適用舊制規定。

2.租稅優惠部份：分為自用住宅之免稅、自用住宅之重購退稅，長期持有優惠，依序說明。首先，自用住宅免稅的條件是，夫妻及未成年子女設有戶籍、持有並實際居住於該房地連續滿 6 年且無供營業使用或出租之情形，出售房地總價額在 4,000 萬元以下，即可「享有免稅」，此即所謂排富條款，但 6 年內以 1 次為限。至於自用住宅重購退稅的辦法則為，重購價格高(等)於出售價格時，全額抵退稅；重購價格低於出售價格，則按售價比例抵退稅。至於長期持有優惠部分，在 104 年 3 月底微調前備受爭議，已被刪除。

3.其他配套措施：特種貨物及勞務稅(即奢侈稅)關於不動產的部分停徵，以使不動產所得稅制健全透明，有助不動產相關產業健全發展。而土地增值稅的部份則維持現制，但土地漲價總數額可自房地交易所得中減除，以消除重複課稅；另外土地增值稅優惠同步轉軌，不受影響。

表 9 房地合一各版本比較

	103 年 9 月 財政部版	104 年 2 月 行政院版	104 年 5 月 行政院版 ¹⁴⁶
稅 基		(房屋+土地的實際售價-取得成本-相關費用)-土地漲價總數額	房地收入-成本-費用-土地漲價總數額
稅 率	採分離分級、累進課稅，稅率比照綜合所得稅稅率，最高 45%。	居住者： 持有期間逾 2 年：單一稅率 17% 持有未及 2 年：單一稅率 30%	居住者： 持有未滿 1 年者：45% 持有 1 年以上 2 年以下：35% 持有 2 年以上 10 年以下：20% 持有超過 10 年：15%

¹⁴⁶ 立法院最終三讀過的版本，與行政院版沒有太多差異，僅增修 4 點變化：第一、兩年內非自願性交易適用 20% 的一般稅率。第二、繼承取得的土地出售也適用 20% 稅率，父母原本持有的年限併入計算。第三、若個人持有土地，跟營利事業合作興建房屋出售，在兩年內興建完成，也適用 20% 稅率。第四、有鑑於長照法通過，房地合一實價課稅的收入則指定用於長期照護與住宅政策支出。

		非居住者：30%	非境內居住者： 持有期間 1 年以下 45% 持有期間 1 年以上 35%
營利事業稅率			境內營利事業：17%，併入營所稅結算申報 境外營利事業：持有期間 1 年以內 45%，持有超過 1 年：35%
自住免稅	自住持有五年以上且總價低於 3000 萬元以下，免稅	售價 4,000 萬元以內的房產，交易利得可享免稅。非關自住，且不限一戶。	自住者交易所得未滿 400 萬元免稅逾 400 萬元部分稅率則為 10%。
自住條件	自住持有 5 年以上	本人與配偶及未成年子女設有戶籍，持有並居住於該房屋連續滿 6 年。且無出租、營業或執業使用。 限制：6 年內僅適用一次	本人與配偶及未成年子女設有戶籍，持有並居住於該房屋連續滿 6 年。且無出租、營業或執業使用。 限制：6 年內僅適用一次。
日出條款	無	104 年 12 月 31 日以前取得，出售時持有未滿 2 年及 105 年 1 月 1 日以後取得並出售的房產。	適用對象為民國 103 年 1 月 1 日以後取得，持有期間在兩年以內者；或民國 105 年 1 月 1 日以後取得再出售之不動產。
備註		長期持有減徵優惠：分年訂定扣除率，第 3 年起減徵 4%，最高減徵 80%。 重購退稅：自用住宅 2 年內換屋，享有重購退稅優惠，小屋換大屋全額退稅，大屋換小屋比例退稅，重購後五年內不得作為其他用途。	重購退稅：小屋換大屋全額退稅，大屋換小屋比例退稅，重購後五年內不得作為其他用途。 盈虧互抵：虧損得後抵 3 年。

資料來源：維基百科

三、小結

房地合一改革過程從重而輕，經過社會多方鞭策後，行政院版的內容，除了少數設計有待改善外，大致符合社會期待¹⁴⁷，房地合一的實施目的在與國際稅制接軌，以擺脫房地分離課稅的落伍法令，但原有的舊制並未廢除，至此不動產交

¹⁴⁷ 李應元、陳鴻達：房地合一稅改的最後拼圖，讀者投書，天下雜誌，2105 年 5 月 27 日。

易所得課稅，將成雙軌制，官方強調房地合一稅既不為打房，也不為稅收，而是為了使房地產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，取代目前土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅；房屋交易多數以非實際交易價格按部頒標準核定之現象¹⁴⁸，進而達到不動產交易利得實價課稅的目的。時任德明科大副教授花敬群表示，實價課稅正式起步，但房地產還有很多相關稅制尚未整併，如房屋稅、地價稅、交易所得稅等，期許政府能重新整併相關稅制，達到真正的稅改目的，建立更好的稅制¹⁴⁹。

第二節 我國房地合一交易稅制

為解決房地分開課稅之缺失，我國自 105 年 1 月 1 日起，實施房地合一課徵所得稅制度，即於房屋及土地出售時，計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅之「土地漲價總額」後，就其餘額即客觀淨所得部分課徵所得稅，使房地之交易所得得按實價課稅，為此增訂所得稅法第 4 條之 4、第 4 條之 5、第 14 條之 4 至第 14 條之 8、第 24 條之 5、第 108 條之 2 及第 125 條之 2，並修正同法第 126 條，以規範新制之課徵範圍、所得計算、適用稅率及申報方式等相關規定，同時特種貨物及勞務稅條例有關不動產部分，自 105 年度起配合停徵，惟土地增值稅仍維持現制。

一、課徵範圍

¹⁴⁸ 依舊制所得稅法規定，應以交易時之成交價額減除原始取得之成本及因取得、改良及移轉房屋而支付之一切費用後之餘額，併入房屋所有權移轉登記日期所屬年度之綜合所得總額內計算申報。因一般買賣房產包含土地及房屋，故個人出售房屋如能提示買進及賣出時之買賣契約書、收付價金憑證等資料，且能明確劃分買進及賣出之各別價格者，則應核實以房屋部分之售價減除取得成本及相關必要費用計算房屋之財產交易所得。若未能劃分或是僅能劃分買進時或賣出時房地之個別價格者，應以房地買進總額及賣出總額之差價，減除所支付之相關必要費用後之餘額，按出售時之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例，計算房屋之交易損益。但實務上多數納稅義務人因取得不動產之年代較久遠，不舉證或國稅局無法查得其取得成本，故按出售時房屋評定現值依部頒標準率計算財產交易所得。

¹⁴⁹ 學者：稅改除弊才開始，聯合報，焦點，2015 年 6 月 6 日，A2 版。

依所得稅法第 4 條之 4 所示，個人及營利事業自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、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），符合下列情形之一者，其交易所得應依規定課徵所得稅：

(一)交易之房屋、土地係於 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內。

(二)交易之房屋、土地係於 105 年 1 月 1 日以後取得。

另個人於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同上揭之房屋交易，亦排除依農業發展條例申請興建之農舍。土地不再適用同法第 4 條第 1 項第 16 款有關免稅之規定，但同法第 4 條之 5 另規定，符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅之土地、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物及尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地，免納所得稅。

在自住房地的優惠上，個人與其配偶及未成年子女符合下列各項規定之自住房屋、土地，課稅所的在 400 萬元以內者免納所得稅，超過 400 萬元者，就超過部分按最低稅率 10% 課徵所得稅：

(一)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。

(二)交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。

(三)個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用自住房地租稅優惠之規定。

二、稅基

房屋、土地交易所得或損失計算公式如下：

課稅所得 = 房地收入 - 取得成本 - 費用 - 依土地稅法規定計算之土地漲價總數額

(一)個人部分

取得成本之認定¹⁵⁰，如為出價取得者，為原始取得成本；如為繼承或受贈取得者則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為準，其餘所得之計算，兩者皆可減除因取得、改良及移轉而支付之費用，及依土地法規定計算之土地漲價總數額，惟依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。另所得稅法第 14 條之 4 第 2 項規定，個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得得減除之。

(二)營利事業部分

- 1.營利事業取得成本係依帳載實際取得成本，相關費用則依營利事業所得稅查核準則，核實認定。營利事業當年度之房屋、土地交易所得額(收入減除相關成本、費用或損失後之餘額)，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
- 2.總機構在中華民國境內之營利事業，虧損部分得後抵 10 年¹⁵¹，但總機構在境外之營利事業，不得自該營利事業當年度及以後年度之其他營利事業所得額中減除。

三、適用稅率

(一)個人部分¹⁵²

個人之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲

¹⁵⁰ 參照所得稅法第 14 條之 4 第 1 項之規定，另於第 2 項明定個人房屋、土地之交易損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得減除之。

¹⁵¹ 所得稅法第 39 條第 1 項規定，公司組織之營利事業，會計帳冊簿據完備，虧損及申報扣除年度均使用第 77 條所稱藍色申報書或經會計師查核簽證，並如期申報者，得將經該管稽徵機關核定之前 10 年內各期虧損，自本年純益額中扣除後，再行核課。

¹⁵² 參照所得稅法第 14 條之 4 第 3 項規定，另同條第 4 項明文，對於因繼承或受遺贈取得者，其持有期間之計算，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，採分離課稅方式，按下列規定稅率計算應納稅額：

1. 中華民國境內居住之個人：

- (1) 持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。
- (2) 持有房屋、土地之期間超過 1 年，未逾 2 年者，稅率為 35%。
- (3) 持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 10 年者，稅率為 20%。
- (4) 持有房屋、土地之期間超過 10 年者，稅率為 15%。
- (5) 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 2 年以下之房屋、土地者，稅率為 20%。
- (6) 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。
- (7) 符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過 400 萬元部分，稅率為 10%。

2. 非中華民國境內居住之個人：

- (1) 持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。
- (2) 持有房屋、土地之期間超過 1 年者，稅率為 35%。

(二) 營利事業部分

1. 中華民國境內之營利事業：17%。
2. 營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額¹⁵³：
 - (1) 持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。
 - (2) 持有房屋、土地之期間超過 1 年者，稅率為 35%。

¹⁵³ 參照所得稅法第 24 條之 5 規定，另同條第 4 項明文，對於總機構在中華民國境外之營利事業，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。

四、申報方式

個人交易房屋、土地，除符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 2 至 4 款規定¹⁵⁴之情形及以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋¹⁵⁵，免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依所得稅法第 14 條之 5 規定，於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內自行填具申報書，檢附契約書影本及相關文件，向稽徵機關辦理申報。

境內之營利事業交易房屋、土地之所得則併入年度營利事業所得額，於次年 5 月辦理結算申報。另營利事業之總機構在中華民國境外者，交易境內之房屋、土地，其交易所得額，則依規定稅率分開計算應納稅額，有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；無固定營業場所者，則由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅。

第三節 合憲性之探討及其他法律意見

修法前不動產交易所得中，土地部分課徵土地增值稅，因課稅基礎(土地公告現值)偏低，以致稅負不公，一直為眾人所詬病；房屋則課徵財產交易所得，併入綜合所得稅辦理結算申報，雖規定應以實際買賣成交價之差額，再減除相關費用後計算所得，惟實務上，民眾仍多以財政部核定之房屋交易所得標準率¹⁵⁶申報，因其課稅基礎「房屋評定價格」亦屬偏低，故計算出之所得嚴重偏離實際情形，更加深不動產交易採「合一課稅」之論點。惟我國憲法第 143 條第 3 項已明定土

¹⁵⁴ 符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅之土地、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物及尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

¹⁵⁵ 參照房地合一課所得稅申報作業要點第 7 點第 1 項第 2 款及第 2 項規定，若換入房屋價值低於換出土地之價值，所收取價金之部分，仍應按比例計算所得，辦理申報納稅。

¹⁵⁶ 依 104 年度財政部核定之房屋交易所得標準率，臺中市轄內最高之區域為西屯區之 26%，如房屋出售時之評定價值為 1,000,000 元，則該筆財產交易所得為 $1,000,000 \times 26\% = 260,000$ 元。

地增值稅為法定稅目，現又將土地交易納入房地合一課稅，進一步更有提出廢除土地增值稅的主張。謝哲勝教授認為，不廢除土地增值稅，要開徵不動產交易所得稅，一定會造成重複課稅的問題。上策應該是廢除土地增值稅，然後通盤檢討目前不動產交易應納稅捐的法制，而制定一套周延的不動產交易所得稅制。中策為依現行法制實價課徵地價稅、房屋稅、土地增值稅和房屋交易所得稅，也達到量能課稅和土地漲價由全民共享的政策。下策才是財政部目前的作法，雖採稅基減除的作法，但仍無法避免重複課稅¹⁵⁷。當然，如涉及修憲難度較高，現階段務實的做法，仍以先調高稅基，即按實價課稅課稅、循序漸進，方能達到改革目的。本節主要基於稅捐的信賴保護原則及公平原則之意旨，探討目前實務上，實施房地合一課稅制度之相關問題。

一、稅捐的信賴保護原則

稅法是侵害人民權利的法律，有關稅捐的核課與徵收，均必須有法律的根據。憲法第 19 條規定：「人民有依法律納稅之義務」，即明文揭示稅捐法定主義之意旨。因此，人民依現行法律購買不動產，如嗣後移轉而有所得，可合理信賴依現行法律繳納稅捐，如法律變更而增加稅捐，影響對於人民既存的有利法律地位或可得預期的利益，就可能有適用信賴保護原則的可能性。

所謂信賴保護原則係指人民因信賴特定行政行為所形成之法秩序，而安排其生活或處置其財產時，不能因為嗣後行政行為之變更，而影響人民之既得權益，使其遭受不可預見的損害¹⁵⁸。司法院釋字第 717 號解釋理由書認為，法規變動（制定、修正或廢止）時，在無涉禁止法律溯及既往原則之情形，對於人民既存之有利法律地位或可得預期之利益，國家除因有憲政制度之特殊考量外，原則上有決定是否予以維持以及如何維持之形成空間。惟仍應注意人民對於舊法有無值得保

¹⁵⁷ 追求租稅正義 房地合一待修正，聯合報，民意論壇，15 版，2015 年 3 月 10 日。

¹⁵⁸ 林合民、李震山、陳春生、洪家殷、黃啟禎等合著，行政法入門，元照出版有限公司，第 4 版第 1 刷，2011 年 9 月，頁 34。

護的信賴及是否符合比例原則¹⁵⁹。

前揭法律不溯及既往原則，司法院釋字第 574 號解釋理由書：「法治國原則為憲法之基本原則，首重人民權利之維護、法秩序之安定及信賴保護原則之遵守。因此，法律一旦發生變動，除法律有溯及適用之特別規定者外，原則上係自法律公布生效日起，向將來發生效力。惟人類生活有其連續性，因此新法雖無溯及效力，而係適用於新法生效後始完全實現之構成要件事實，然對人民依舊法所建立之生活秩序，仍難免發生影響。此時立法者於不違反法律平等適用之原則下，固有其自由形成空間。惟如人民依該修正前法律已取得之權益及因此所生之合理信賴，因該法律修正而向將來受不利影響者，立法者即應制定過渡條款，以適度排除新法於生效後之適用，或採取其他合理之補救措施，俾符法治國之法安定性原則及信賴保護原則。」

即在稅法上，法安定性對於稅捐義務人首先意指信賴保護，使其行為之法律效果具有預測可能性。而溯及既往有 2 種情形，如新法針對的是新法生效前已取得的權益，為真正的溯及既往；如新法所針對的是自新法生效前持續存在，至新法生效時的既得權益事實，則為不真正溯及既往。行政法規之不溯及既往原則，乃是對於行政法規之效力發生前，已經終結之事實，不適用新法規之原則；對於所謂「繼續的事實」，仍不妨適用新的法規¹⁶⁰。因此，法規效力之追溯，就法治國家法律安定及信賴保護之觀點而言，有憲法上之疑慮。法規如就在過去已完結之事件，設定或加重人民之負擔，即不符法治國家之要求¹⁶¹。

(一)房地合一交易實價課徵所得稅是否有信賴保護與溯及既往之檢驗

上揭司法院釋字第 574 號解釋理由書，對於不真正溯及既往的法律，適用信賴保護原則應有的作法，明示可採「制定過渡條款以適度排除新法於生效後

¹⁵⁹ 謝哲勝主編，房地合一課徵交易所得稅法律與政策，初版第 1 刷，2015 年 4 月，頁 38、39。

¹⁶⁰ 陳清秀，同前註 55，頁 250。

¹⁶¹ 陳敏，行政法總論，自版，100 年 9 月，7 版，頁 130。

的適用」，房地合一稅制於規劃初期，即有所謂「日出條款」之爭議，為減少施行阻力，被戲稱刻意劃出一道救命線，將施行日前取得的不動產，有條件排除在課稅範圍之外，在 104 年 2 月行政院版的內容中，為搭配特種貨物及勞務稅(即奢侈稅)關於不動產部分停徵，即將課稅範圍訂為「104 年 12 月 31 日以前取得，出售時持有未滿 2 年及 105 年 1 月 1 日以後取得並出售」的房產，當時預估，如此一標準劃出，全台 974 萬棟房屋，施行首年僅不到 1% 會被課稅，縱使到第 10 年，也只有 7 萬戶需實價課稅，比重同樣不到 1%。

當時巢運除批評財政部棄守累進稅率外，強烈反對日出條款及取消奢侈稅等規劃，認為此舉是替炒房者開後門，等於鼓勵增加「日出前」投機交易，因當時奢侈稅是針對兩年內房地交易總價課徵最高 15% 交易稅，而房地合一方案將課稅基礎從交易總價改為交易利得，稅率雖提高至 30%，但實質稅額下降，其實是在減稅，將會變成「促炒條例」。時任學者、現任內政部次長的花敬群也表示，財政部對建商是「要 5 毛給 1 塊」，最大的漏洞是日出條款，稅改真正要加稅的對象是過去 10 年在房市中賺到錢，卻少繳稅的投資人，通過日出條款 105 年之後才要課稅，可能變成「過去該課稅的不課，未來的又課不到」，根本是黑心日出條款，稅改目標蕩然無存¹⁶²。

雖有上述之社會輿論批評，財政部追加日出條款(過渡條款)以示保障「信賴保護原則」，以「適度」排除新法於生效後的適用。其決定的方式，即「104 年 12 月 31 日以前取得的不動產，符合持有滿 2 年的條件，即使是在新制施行後出售，一律不適用按實價課稅之規定」，可知為免溯及既往之疑慮，其日出條款確有訂定之必要。

(二)稅捐法定主義原則之檢驗

憲法第 19 條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅

¹⁶² 巢運：日出條款開炒房後門，經濟日報，A3 版，104 年 2 月 13 日。

捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率等租稅構成要件，以法律或法律明確授權之命令定之；如以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則；若僅屬執行法律之細節、技術性次要事項，始得由主管機關發布命令為必要之規範，否則即屬違反稅捐法律主義。」迭經釋字第 443 號、第 620 號、第 622 號、第 640 號解釋闡明在案。

關於命令，在中央法規標準法第 7 條定義為「各機關依其法定職權或基於法律授權訂定，視其性質分別下達或發布」。行政程序法為第 150 條與第 159 條，將行政命令區分為「法規命令」與「行政規則」兩種類型。法規命令規定於第 150 條：「本法所稱法規命令，係指行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定。法規命令之內容應明列其法律授權之依據，並不得逾越法律授權之範圍與立法精神。」其被定義為國會授權下的委任立法，其所得規範之事項範圍為「一般事項」，即為「有關人民權利義務之事項」，首見其規範基礎。同法第 159 條：「本法所稱行政規則，係指上級機關對下級機關，或長官對屬官，依其權限或職權為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽象之規定。行政規則包括下列各款之規定：一、關於機關內部之組織、事務之分配、業務處理方式、人事管理等一般性規定。二、為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準。」

房地合一新制自 105 年 1 月 1 日施行，於 104 年 6 月 24 日相關法律配合增修公布，如特種貨物及勞務稅條例增訂第 6 條之 1 條文，停徵持有期間在 2 年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地及非都市土地之工業區土地；另所得稅法增訂第 4 條之 4、第 4 條之 5、第 14 條之 4 至第 14 條之 8、第 24 條之 5、第 108 條之 2 及第 125 條之 2 條文，並修正第 126 條施行日期條文，前揭分別就下列事項為規範：

- 1、第 4 條之 4：納入新制課稅範圍。
- 2、第 4 條之 5：免稅範圍。
- 3、第 14 條之 4：稅基、稅率及盈虧互抵。
- 4、第 14 條之 5：報繳期限。
- 5、第 14 條之 6：未申報或未提示成本及費用之核定。
- 6、第 14 條之 7：未申報案件處理之稽徵程序。
- 7、第 14 條之 8：重購退稅。
- 8、第 24 條之 5：營利事業之課稅方式、稅基、稅率及反避稅條款。
- 9、第 108 條之 2：個人未依限辦理申報之罰則。
- 10、第 125 條之 2：稅收用途。

由上可知，房地合一課徵所得稅新制，在所得稅法修正內容中，稅捐主體、稅捐客體、稅基、稅率等稅捐構成要件等確有規範，惟財政部並未選擇修正發布所得稅法施行細則，而於 104 年 7 月 21 日以台財稅字第 10404597060 號令，發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」¹⁶³，供徵納雙方遵循。該要點規範新制相關所得計算及申報作業規定，共分為「總則」、「交易日、取得日及持有期間」、「個人房屋、土地交易所得計算及相關調整」、「營利事業房屋、土地交易所得計算」及「附則」等 5 大部分，計 21 點。重點如下¹⁶⁴：

1、總則：(第 1、2 點)

個人及營利事業交易下列房屋、土地應適用本要點規定課徵所得稅：(1)103 年 1 月 2 日以後取得且持有期間在 2 年以內之房屋、土地；(2)105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地。另個人交易 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，亦有本要點之適用。

¹⁶³ 嗣後於 105 年 3 月 9 日修正部分規定。

¹⁶⁴ 財政部賦稅署新聞稿，網址：

<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain//front/ETW118W/CON/444/6801516278349238833>，最後瀏覽日：106 年 6 月 1 日。

2、交易日、取得日及持有期間：(第 3~5 點)

(1)房屋、土地「交易日」及「取得日」之認定，原則以完成所有權移轉登記日為準。另配合其他法令及實務作業為例外規定，例如：因強制執行交易者，按領得權利移轉證書之日認定；交易屬無法辦理建物所有權登記之房屋(如違章建築)，以訂定買賣契約日認定。

(2)房屋、土地「持有期間」之計算，以自房屋、土地取得之日起算至交易之日止為原則。另對個人因繼承或受遺贈等取得房地情形為例外規定，例如：因繼承、受遺贈或配偶贈與取得之房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人或其配偶之持有期間合併計算；適用自住房屋、土地租稅優惠時，個人、配偶及未成年子女應符合於該房地辦竣戶籍登記、持有並居住連續滿 6 年之條件，如該房地係因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得者，得再加計被繼承人、遺贈人或配偶持有該房地且符合自住條件之期間。

3、個人房屋、土地交易所得計算及相關調整：(第 6~18 點)

(1)個人交易房屋、土地，不論有無應納稅額，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內申報納稅。居住者向戶籍所在地稽徵機關辦理；非居住者：向房屋、土地所在地稽徵機關辦理；交易之房屋、土地屬信託財產者，得由受託人代為申報。

(2)個人房屋、土地交易所得之計算，以成交價額減除房地取得成本(出價取得者)及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。取得成本及費用認定如下：

- ①取得成本：買賣取得者，以成交價額為準。另下列支出經提示證明文件，亦得包含於成本中減除：①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)，以及房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。②取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非 2 年內所能

耗竭之增置、改良或修繕費。

②費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等交易房屋、土地所支付之必要費用等，但不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。個人未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額 5%者，稽徵機關得按成交價額 5%計算其費用。

(3)個人與其配偶如因感情不睦或婚姻暴力等因素而有分居情形，符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第 2 條規定得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額條件者，得個別認定自住房屋、土地交易前 6 年未曾適用優惠規定之條件。

(4)適用新制之房屋、土地交易損失僅得減除新制房屋、土地交易所得，不得與舊制互為減除。

(5)適用自住房屋、土地重購退稅或扣抵時，個人或其配偶、未成年子女應於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用；如以配偶之一方名義出售自住房地，並以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

(6)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成認屬本法第 11 條第 2 項規定之營利事業要件。

4、營利事業房屋、土地交易所得計算：(第 19、20 點)

依營利事業之總機構在中華民國境內、境外，分別規定其房屋、土地交易所得計算及申報方式。總機構在中華民國境外之營利事業，交易境外公司股權符合本法第 24 條之 5 第 4 項規定應適用新制課稅規定，於第 20 點明定其股權持有期間、持有股權比例之認定、境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例之認定、所得計算方式及應檢附證明文件等規定。

5、附則：(第 21 點)

個人逾本法第 14 條之 5 規定期限繳納房地交易之應納稅額者，應依本法

第 112 條規定加徵滯納金及移送強制執行。

上揭「房地合一課徵所得稅申報作業要點」係依行政程序法第 160 條第 2 項規定，登載於行政院公報發布，屬同法第 159 條第 1 項及第 2 項第 2 款所定義之行政規則，內容應為上級機關對下級機關，或長官對屬官，依其權限或職權為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽象之規定；為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準。理論上，行政機關自行制定發布之「規則」，規範對象並不是人民，而是對所屬下級機關。雖名為「申報作業要點」，其內容主要卻是規範交易日、取得日及持有期間，涉及新舊制之判斷與適用之稅率，尚有取得成本之認定，在在影響民眾所負擔之應納稅額甚鉅。

「行政規則若屬對規範性之解釋者，並非是否遵守服從義務問題，此類行政規則之違背，可能影響對外行為之效力。換言之，其據以作成之行政處分便有違法或不當之原因，此類行政規則之違背，可能影響對外行為之效力……，此種情形若仍堅持行政規則僅有對內效力，自與客觀事實不符，故學者間以間接效力或附屬效力稱之¹⁶⁵。」「行政規則之性質為行政內部法，僅拘束行政內部之下級機關或屬官，故應下達而無須送立法院。惟行政規則中『為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準』，可經由實務運作而間接對外，對人民發生影響，而應登載於政府公報發布之，以保障人民知之權利¹⁶⁶。」也就是說這類行政規則並不存在人民遵守不遵守的問題，因為應遵守的是下級行政機關而不是人民。話雖如此，當財政部透過房地合一課徵所得稅申報作業要點，已經表達出其對某一事實在法律上的適用範圍的看法，人民能無視於其存在的事實嗎？

因法規命令及職權命令皆應依中央法規標準法第 7 條規定送立法院，確保

¹⁶⁵ 吳庚，行政法之理論與實用，三民書局，增訂八版，92 年 10 月，頁 300、301。

¹⁶⁶ 司法院釋字第 705 號陳敏大法官不同意見書。

立法院得依立法院職權行使法第 60 條以下規定，行使對命令之審查權。惟當時財政部為求新制推行順利，將屬應修正所得稅法施行細則之工作，以發布行政規則取代，法位階顯有不足。行政規則對行政法院本無拘束力，法院就稅捐爭訟為裁判時，應不以行政規則為依據（即不因行政處分違反行政規則而逕認行政處分違法），如判決時之法律見解僅以釋示法規之行政規則為準，而未就所適用之法規本身深入考量，諸如是否符合立法意旨、有無逾越或牴觸法規等，即有判決理由不備之違誤，恐生將來稅務訴訟上引據之困擾。

二、平等原則

憲法第 7 條規定平等原則，要求相同事物應為相同處理，不同事物應為不同處理。在稅法上，稅捐平等原則有水平的平等與垂直的平等。水平的平等要求「相同地位的人應被相同對待」，相同的經濟上給付能力者，應負擔相同的稅捐負擔。垂直的平等要求不同的支付能力者，應負擔不同的稅負¹⁶⁷，平等原則在各國稅法上多具體化為量能平等負擔原則¹⁶⁸。在房地合一所得稅法部分條文修正草案總說明中，明示為延續特種貨物及勞務稅(奢侈稅)抑制炒作房地之效果，在不影響地方政府現有土地增值稅課徵之前提下，以建立合理透明稅制，抑制短期投機炒作，健全不動產市場發展為目標。惟奢侈稅主要目的在抑制短期炒作房地產，予以稅捐之不利負擔，所謂稅捐之不利負擔，係指「量能原則之例外」，亦即對量能原則作部分犧牲，以管制人民短期房地產交易。其稅率依持有期間而有不同，在 1 年以內為 15%，逾 1 年至 2 年以內者為 10%，此種對短期交易不論實際盈虧均課以重稅，其正當性備受質疑¹⁶⁹。而房地合一稅制，課稅客體為交易所得，按實價課稅主要目的在於量能平等負擔，次要才是抑制土地抄作，值得肯認。

另房地交易一般人常年難得一見，而房地合一稅制設有盈虧互抵制度，卻是

¹⁶⁷ 陳清秀，同前註 55，頁 51。

¹⁶⁸ 葛克昌，房地合一稅及其憲法課題，會計師季刊，2016 年 6 月，頁 71。

¹⁶⁹ 同上註，頁 69、70。

本文第二章所述泉源週期說之稅捐優惠概念，囿於其交易並非經常、重複發生，但又限於損失後抵 3 年，故應適度放寬為宜。且目前仍保留土地增值稅，以買進賣出時之公告土地現值之差額倍數計算之，故實際土地交易如有損失，仍不能免稅，更遑論損失的減除。在此種土地交易虧損仍須負擔土地增值稅之情形下，房地合一交易所得稅，雖對成本費用虧損得予以扣除，惟其承接土地增值稅之虧損不予扣抵，在量能原則下要求按經濟負擔能力平等負擔稅捐之標準上，則飽受外界批評。

司法院大法官解釋，雖部分解釋文及解釋理由書曾抽象肯認量能原則在稅法之地位(如司法院釋字第 565 號解釋理由書、第 597 號解釋文及第 693 號解釋理由書)，但始終未曾建立量能原則之具體審查基準，甚至未達成稅法應以量能原則作為違憲審查共識。在絕大部分以稅捐法律主義作為違憲審查之餘，少數亦有基於一般平等原則及比例原則作為審查基準的。例如司法院釋字第 647 號解釋：「遺產及贈與稅法第 21 條第 1 項第 6 款規定，配偶相互贈與之財產不計入贈與總額，乃係對有法律上婚姻關係之配偶間相互贈與，免徵贈與稅之規定，雖以法律上婚姻關係存在與否為分類標準，惟因屬免徵贈與稅之差別待遇，且考量贈與稅之課徵，涉及國家財政資源之分配，與公共利益之維護及國家政策之推動緊密相關，立法機關就其內容之形成本享有較大之裁量空間」，其平等原則審查基準為「是倘系爭規定所追求之目的正當，具分類標準與差別待遇之手段與目的間具有合理關聯，即符合平等原則之要求¹⁷⁰。」以下試由「營利事業與個人」、「境內外居住者」出售房屋及土地之不同課稅規定，與稅捐優惠措施，討論是否有違反平等原則。

(一)「營利事業」與「個人」稅率之差別

所得稅法第 24 條之 5 第 1 項規定：「營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所

¹⁷⁰ 葛克昌，同前註 168，頁 72。

得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。」即營利事業出售房地係併入當年度營利事業所得稅辦理結算申報，以單一稅率 17% 核算稅額；而個人房地交易部分，依所得稅法第 14 條之 4 第 3 項，有關持有期間稅率之規定：「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規定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：(一) 持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。(二) 持有房屋、土地之期間超過 1 年，未逾 2 年者，稅率為 35%。(三) 持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 10 年者，稅率為 20%。(四) 持有房屋、土地之期間超過 10 年者，稅率為 15%。」

理論上，營利事業與個人間不應有差別待遇，以免發生租稅規避行為，但由於營利事業盈餘分配予股東後，其營利所得及可扣抵稅額仍需由股東列報個人綜合所得稅結算申報，故該差別待遇不失其正當性要求。

(二)境內外居住者稅率之差別

所得稅法第 24 條之 5 第 3 項規定：「營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：一、持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。二、持有房屋、土地之期間超過 1 年者，稅率為 35%。」另同法第 14 條之 4 第 3 項第 2 款：「二、非中華民國境內居住之個人：(一) 持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。(二) 持有房屋、土地之期間超過 1 年者，稅率 35%。」

即非境內居住者，不論營利事業或個人，出售境內之房地，即使持有期間超過 2 年，稅率最低仍為 35%，其差別待遇之理由係為衡平總機構在中華民國境外之營利事業及非居住者之個人從事房屋、土地交易所得之租稅負擔，避免

總機構在中華民國境外之營利事業藉由租稅負擔之差異，賺取高額資本利得，而未進行實質投資，影響我國房地產市場正常發展。惟為避免炒作不動產而立法，此為稅捐規避之特別防杜條款，應不論境內外一體適用，不能僅以內外資為差別待遇之正當理由，亦須考量國際平等待遇問題¹⁷¹。

(三)稅捐優惠正當性

個人房地交易除了上揭持有期間適用之稅率外，所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目至第 7 目，有所謂的防錯殺條款即例外之優惠規定：「(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 2 年以下之房屋、土地者，稅率為 20%。(六) 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。(七) 符合第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過 4 百萬元部分，稅率為 10%。」

因稅捐優惠係量能平等負擔原則之例外，在法律條文中應明定特定稅捐優惠之目的及其條件期限，以示立法者已斟酌量能平等負擔原則之犧牲，而權衡結果重大公益更為優先，是此謂之「指明條款」(法律條文中應指明稅捐優惠之目的及條件期限)¹⁷²。另稅捐稽徵法第 11 條之 4 第 1 項：「稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。」其立法理由則為「鑒於國家資源有限，租稅優惠必須兼顧課稅公平及社會正義，以免浮濫，爰於第一項定明稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，俾符比例原則，並保障全體納稅義務人。」

¹⁷¹ 葛克昌，同前註 168，頁 73。

¹⁷² 葛克昌，納稅人權利保護立法及檢討-稅捐稽徵法第一章之一評析，月旦財經法雜誌，2010 年 9 月，第 22 期，頁 67。

承上，有關調職、非自願離職或其他非自願性因素¹⁷³，交易持有期間在 2 年以下之房屋、土地者，稅率為 20% 之規定。或可由特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 2 款條文¹⁷⁴觀察，其旨為照顧民眾換屋需要，對於符合同法條第 1 款規定之所有權人以先購後售方式換屋（買新賣舊），雖於出售房地時擁有 2 戶房地，仍認屬合理常態移轉，予以排除課稅；又因調職、非自願離職或其他非自願性因素致需出售新購房地者（買新賣新），亦予以排除課稅。是以，適用該條款後段規定仍應以為「換屋」購買新房地，因調職、非自願離職或其他非自願性因素致需出售新房地之情事為前提，始可免徵特種貨物及勞務稅。而房地合一稅制承接特種貨物及勞務稅關於不動產之核課，就非自願性因素交易持有 2 年以下之房屋，訂有特別之優惠措施或可理解，惟似仍欠缺何以採 20% 之優惠稅率之說理義務。

另個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。即原應適用持有期間在 2 年內 35% 及 45% 稅率之案件，稅率比照持有 2 年以上者，最高為 20%。惟該條立法理由中，並未對此加以說明，另特種貨物及勞務稅條例中，亦無對合建地主出售土地有優惠規定，而在稽徵實務上常發現，合建地主其身份往往為建設公司之負

¹⁷³ 財政部 105 年 3 月 18 日公告適用案件類型如下：一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第 11 條第 3 項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第 24 條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。二、個人依民法第 796 條第 2 項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。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。四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。

¹⁷⁴ 特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 1 款及第 2 款：「第 2 條第 1 項第 1 款所定之特種貨物，有下列情形之一，免徵特種貨物及勞務稅：一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有 1 戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記並有自住事實，且持有期間無供營業使用或出租者。二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有 2 戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算 1 年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。」

責人或關係人，因在實施房地合一新制前，土地交易所免納所得稅，故合建建案之利潤往往將其歸屬於合建地主，且上揭特種貨物及勞務稅條例自 100 年 6 月 1 日施行，該條例第 5 條第 1 項第 7 款亦有「營業人興建房屋完成後第一次移轉者」之免稅規定，故「建案」在不動產課徵特種貨物及勞務稅條例的時期，幾乎都能全身而退，該條例能發揮的作用僅有防杜短期間地皮的炒作移轉，也因建商與合建地主實際上在所得稅上部分亦未負擔合理稅負，方有近幾年國稅局對參與合建之地主進行查核的動作。不過，房地合一新制特別針對個人以自有土地參與合建房屋的部分，明訂最高稅率 20%，並無特別的「防錯殺」的理由，顯僅係財政部與建商公會協商後退讓之結果，優惠的正當性令人質疑。

至於「自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過 4 百萬元¹⁷⁵部分，稅率為 10%」優惠部分，在所得稅法第 4 條之 5 訂有適用條件¹⁷⁶，另同條有關「符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅之土地」、「被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物」及「尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地」，均係延續特種貨物及勞務稅條例對符合自用住宅及非屬短期投機之土地移轉之免稅規定，另所得稅法第 14 條之 8¹⁷⁷亦有對重購自住房地之退抵稅規定，此部分在原所得稅法(適用舊制)即有規

¹⁷⁵ 4 百萬元以下免稅，係以房地交易金額 2 千萬元(2 千萬以下交易件數約占總交易件數 91.04%) 計算，每年獲利率 3%，自住房地倘持有 6 年後出售，總獲利率將近 20%，使多數出售自用住宅之案件不受影響。參財政部賦稅署網站，房地合一問答，網路上流傳之房地合一實價課稅 10 個為什麼，取自：網址

http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=201412250004&serno=201412290004&menudata=DotMenu&contlink=ap/faq_view.jsp&dataserno=201505280000，最後瀏覽日：106 年 04 月 23 日。

¹⁷⁶ 個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：(一) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。(二) 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。(三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用本款規定。

¹⁷⁷ 所得稅法第 14 條之 8 第 1 項及第 2 項：「個人出售自住房屋、土地依第 14 條之 5 規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算 2 年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算 5 年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算 2 年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第 14 條之 5 規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。」

定¹⁷⁸，惟在房地合一新制之下，更放寬至大屋換小屋之情況下，亦得依比例退還或扣抵稅款¹⁷⁹。」以上，較為人詬病者是在於自用住宅採取 400 萬元定額免稅部分，因通常持有時間越長者超出 400 萬元的機率愈高，有變相懲罰長期持有自用住宅之納稅義務人的問題。

三、其他法律意見

(一)費用按成交價 5%核定之問題

房地合一稅之課稅所得，係以房地收入減取得成本，再減除費用及土地漲價總數額得出。而所得稅法第 14 條之 6 後段規定：「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五計算其費用。」另依「房屋土地交易所得稅申報書說明」第九、(三)、2 點所載：「房屋土地取得、改良及移轉而支付的費用，如交易時所支付的仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等必要費用，得提示證明文件減除之；未提示費用證明文件或所提示費用證明文件的金額未達成交價額 5%者，可按成交價額 5%認定費用。」上揭雖名為「取得、改良及移轉」所支付之費用，惟申報書說明第九、(三)、1 點，對於「取得成本」之範圍說明，亦包含取得房屋土地後達可供使用狀態前支付的必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)、及取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非 2 年內所能耗竭的增置、改良或修繕費及「改

¹⁷⁸ 所得稅法第 17 條之 2：「納稅義務人出售自用住宅之房屋所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，自完成移轉登記之日起二年內，如重購自用住宅之房屋，其價額超過原出售價額者，得於重購自用住宅之房屋完成移轉登記之年度自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還。但原財產交易所得已依本法規定自財產交易損失中扣抵部分不在此限。前項規定於先購後售者亦適用之。」

¹⁷⁹ 舉例說明，張先生 105 年 5 月 1 日以 2,650 萬元買入 A 房地供自住，於 107 年 8 月 1 日出售 A 房地並完成移轉登記，出售價額 3,000 萬元，並已申報繳納所得稅額 30 萬元(成交價額 3,000 萬元-成本 2,650 萬元-費用 150 萬元-土地漲價總數額 50 萬元=課稅所得額 150 萬元；課稅所得額 150 萬元×稅率 20%=應納稅額 30 萬元)，另於 108 年 6 月 1 日以 2,400 萬元買入 B 房地供自住並完成移轉登記。因張先生出售 A 房地前 1 年內並無出租或供營業使用，且出售 A 房地與購入 B 房地之移轉登記時間在 2 年以內，可於 108 年 6 月 1 日的次日起算 5 年內向國稅局申請退還出售 A 房地已繳納的部分稅款 24 萬元(重購價額 2,400 萬元/出售價額 3,000 萬元=0.8<1；A 房地已納稅得稅額 30 萬元×0.8=應退還稅額 24 萬元)。

良土地費用」等。由此可推知，所得稅法第 14 條之 6 所規範之「取得、改良及移轉」費用，似僅指售出時之移轉費用，即一律核認不少於成交價 5%，故應予以正名為妥，以避免費用憑證究否得列報於成本項下，或應包含於 5% 費用中爭議。

另綜合所得稅中各項收入，包括財產交易所得、執行業務所得、租賃所得及權利金所得、競技競賽及機會中獎之獎金或給與及其他所得之核定，其成本或費用之減除，均要求檢據申報核實減除，雖房地合一稅與綜合所得稅係採分離課稅，惟此處規定不需檢據即予核認 5%，相較舊制列報財產交易所得部分，似有不平等之處。且逕予核認之方式，降低了所得人於出售時取具仲介費憑證之動機，增加仲介業者短漏報所得之機會。

再者，不論房屋土地之售價，一律給予 5% 之費用減除，小者在售價 300 萬元之案件，得減除之金額為 15 萬元；在 3 億元之交易案中，得減除之金額即達 1,500 萬元，依一般之交易常規，仲介服務費亦會因案件交易金額達某個規模而降低收取比率，根據內政部「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」明訂，不動產經紀業在向買賣雙方收取服務費用的總額不得超過實際成交價金 6%。故一般市場向賣方收取 4% 服務費用、買方收取 1% 至 2% 的報酬，但若以豪宅產品，因總價高，向賣方通常收取不到 1%。故不論案件交易金額大小，一律以成交價額之 5% 充作出售之費用，顯有不當。況且，實務操作上，多數案件因減除此 5% 之禮遇，導致該案成為「虧損」案件，因房地合一稅尚有虧損得後抵 3 年之規定，故稽徵實務僅能以未檢具憑證之理由，不予證明本次有「虧損」處理，逕予核定所得為「零」之變通作法，徒增困擾。

(二) 繼承及受贈之財產其取得成本之問題

個人如係繼承或受贈(配偶贈與除外)取得之不動產，在計算房屋土地交易所得時，其成本係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為準。雖近年來房屋及土地公告現值之調整頗

大，有往市價趨近之勢，惟目前仍存在相當程度之差異，倘因繼承或受贈取得不動產後，又在短期內出售而適用房地合一新制課稅，則其鉅大「價差」仍將帶來可觀的稅負。其問題在於我國資本利得之課稅，「收入」用上了實際交易價格，惟「成本」部分仍囿於遺產及贈與稅法之規定，難以得出合理之價差。以受贈案例而言，因我國僅贈與人負納稅義務，認為受贈人受贈財產未付出代價，取得成本原為零，考量贈與人已繳過贈與稅，故以贈與稅已核定之財產價值充當受贈人取得成本，未若如前揭第二章所介紹，英國之個人受贈不動產所產生之資本利得，必須繳交資本利得稅，納稅義務人為不動產之受贈人¹⁸⁰，該受贈不動產資本利得稅之稅基，即為受贈之不動產市場價值。爾後，受贈人處分此不動產即有合理之前次取得市場價值可以減除。

遺產及贈與稅以低於市價之房屋評定現值與公告土地現值來核算不動產之價值，且稅率僅 10%¹⁸¹，加上還有免稅額可扣減，向來為稅捐規劃常用之工具之一，惟在房地合一稅新制實施之後，未來出售房地時，在取得成本之計算非常不利，連帶影響實務之操作模式，特別是贈與不動產之部分。目前多有案例不採直接贈與房屋、土地，而被「買賣」方式取代，甚至寧願多繳贈與稅，以墊高不動產之取得成本。某案例係母欲轉讓名下現值 200 萬元之房地於子，在舊制作法係直接辦理不動產贈與，因總額在免稅額 220 萬元內，免繳納贈與稅。而在目前制度下，該母係以保單質借的方式向保險公司借款 440 萬元，並分別於 105 年底及 106 年初贈與現金 220 萬元於其子，嗣後其子除受贈之 440 萬元現金外，併同其自有資金 160 萬元，以 600 萬元之價金與其母立約買賣該房地(600

¹⁸⁰ 英國不單獨設立贈與稅，而是未來將被繼承人生前的贈與額合併計入遺產總額一起徵收。

¹⁸¹ 立法院院會於 106 年 4 月 25 日三讀通過遺產及贈與稅法部分條文，遺產及贈與稅分別改採累進稅率，遺產稅部分，遺產總額減掉扣除額、免稅額後遺產淨額在 5,000 萬元以下者，課徵 10%；超過 5,000 萬元到 1 億元者，課徵 500 萬元，加超過 5,000 萬元部分的 15%；超過 1 億元者，課徵 1250 萬元，加超過 1 億元部分的 20%。贈與稅部分，按贈與人每年贈與總額，減掉扣除額、免稅額後的贈與淨額在 2,500 萬元以下者，課徵 10%；超過 2,500 萬元到 5,000 萬元者，課徵 250 萬元，加超過 2,500 萬元部分的 15%；超過 5,000 萬元者，課徵 625 萬元，加超過 5,000 萬元部分的 20%。

萬元係市場行情價)，其母再以此款項去清償借款。此案兩種作法，主要差異在於子取得該房地之成本為 200 萬元或 600 萬元，如欲於受贈後 1 年內再行出售，此 400 萬元差額將適用 45% 高稅率，影響之稅額高達 180 萬元，莫怪其有如此大費周章之舉了。

第四節 修法前後營建業之賦稅變化

在臺灣的住宅市場，除了獨有的預售屋制度外，合建分售也是一項特色，以往建商多與土地所有權人(地主)採合建分售興建房屋，嗣後雙方「型式上」再分別與消費者簽訂房屋及其坐落基地之銷售契約，地主自認僅單純出售土地，且因所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款及加值型及非加值型營業稅法第 8 條第 1 項第 1 款規定，個人及營利事業出售土地均免納所得稅及營業稅，僅在出售「房屋」時須課徵前揭稅負，而購屋之消費者又只在意購入房地之總價，故在交易時，房屋與土地價格的劃分即有操縱空間，理所當然多把利潤、價差留在免稅之「土地」上，逐漸就發展為以個人名義擔任合建地主的模式，並演化成為中、小型建商固定的營運態樣。在稅務上「房地價格比」一直是營業稅查核調整之課題，稽徵機關常利用報章雜誌所載市場價格、不動產估價師事務所之估價資料及銀行貸款評定之房屋款價格等資料，來證明「建商」刻意壓低房屋價格，進行營業稅之調整補徵。至近年來，稽徵機關另針對合建地主之土地交易所得，運用實質課稅原則進行查核課稅，其補徵所得稅之金額及力道，更勝於以往營業稅之查核，終成為不動產稅制改革的一股強大推力。

一、將合建地主認定為營利事業之條件

房地合一稅課徵所得稅新制的立法過程，主要仍是與各不動產開發商業同業公會間之協商，此可由 104 年 7 月 21 日台財稅字第 10404597060 號令訂定「房地

合一課徵所得稅申報作業要點」第 18 點¹⁸²之內容窺知，個人如以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，屬新制課稅範圍之房地交易，欲將個人認定調整為營利事業，該點第 1 款需同時符合下列 3 項要件，首先地主與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第 4 條第 1 項第 2 款所稱關係人¹⁸³。其次地主 5 年內參與之興建房屋案件逾 2 案。再者，個人係以持有期間在 2 年內之土地，與營利事業合建。甚者，財政部於 104 年 12 月 9 日以台財稅字第 10400691430 號函，指示各地區國稅局關於「個人於 104 年 12 月 31 日以前以自有土地與營利事業合建認屬營利事業案件，參照本部 104 年 7 月 21 日台財稅字第 10404597060 號令訂定『房地合一課徵所得稅申報作業要點』第 18 點認定規定辦理」，從而大量非適用新制之合建案件，其認定為營利事業有了一致性之「嚴苛」標準，其中又以「持有期間在 2 年內土地與營利事業合建」為最，因所有大樓型建案，光興建期間幾乎都超過 2 年，更何況要從地主購地到土地移轉登記予消費者名下要求在 2 年內，也許只有少數小型透天厝建案能達成，顯見這亦是建商對財政部施壓、對房地合一新制妥協，條件交換下之產物。不過新制房地合一稅還沒課到，舊制土地交易所得幾乎都無法再運用實質課稅進行調整了。

二、合建地主於新舊制下稅負差異

¹⁸² 第 18 點規定：個人有第 1 點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第 11 條第 2 項規定之營利事業，應依本法第 24 條之 5 規定課徵所得稅，不適用本法第 14 條之 4 至第 14 條之 8 規定：(一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：1.個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第 4 條第 1 項第 2 款所稱關係人。2.個人 5 年內參與之興建房屋案件逾 2 案以上。3.個人以持有期間在 2 年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。(二)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)或僱用員工協助處理土地銷售。(三)個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

¹⁸³ 關係人：指前款關係企業或有下列情形之人：(一)營利事業與受其捐贈之金額達實收基金總額 3 分之 1 以上之財團法人。(二)營利事業與其董事、監察人、總經理或與其相當或更高層級職位之人、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。(三)營利事業與其董事、監察人、總經理或與其相當或更高層級職位之人之配偶。(四)營利事業與其董事長、總經理或與其相當或更高層級職位之人之 2 親等以內親屬。(五)營利事業與其他足資證明對該營利事業具有控制能力或在人事、財務、業務經營或管理政策上具有重大影響力之人。

相較於舊制，不動產交易僅針對房屋課徵所得稅，房地合一新制所得稅，對於房屋及土地交易利得均屬應課徵之範圍，在新制之下，以個人名義持有不動產嗣後出售，其稅率依持有期間、持有目的各有不同，最高 45%(持有期間在 1 年以內)，最低 15%(持有期間超過 10 年)，且若符合自用住宅條件者，僅在超過 400 萬元部分才須課稅，稅率 10%；若以境內營利事業名義持有再出售，則不論持有目的及期間長短，一律併入當年度營利事業所得稅結算申報中，稅率均為 17%，且如當年度盈餘保留未作分配，將再加徵 10%。

以前揭江支演案之土地取得成本 125,320,000 元，仲介費 2,000,000 元，土地銷售金額 224,876,800 元，設計變更折讓 11,270,000 元，假設土地漲價總數額 3,000,000 元，原核定營利所得 86,286,800 元，若以綜合所得稅稅率 40%(103 年度以前最高稅率)預估，稅額高達 34,514,720 元；如以新制房地合一稅核算，稅額為 16,657,360 元，計算如下：

$$224,876,800 - (125,320,000 + 2,000,000) - 11,270,000 = 86,286,800 \text{ 元 (土地交易所得額)}$$

$$86,286,800 - 3,000,000 = 83,286,800 \text{ 元 (課稅所得額)}$$

$$83,286,800 \times 20\% = 16,657,360 \text{ 元 (稅額)}$$

惟稽徵機關原核定合建分售地主之案例，多數係以實收土地銷售額之 10%(不動產投資與建業之同業利潤標準)核定營利所得，倘本案在舊制下亦未查得其土地購入成本及相關費用時，其核定之營利所得將為 21,360,680 元〔(224,876,800 - 11,270,000) × 10%〕，稅額估計為 8,544,272 元(21,360,680 × 40%)，新制之稅賦反而為舊制之 2 倍。

三、合建地主以個人或獨資商號名義之決擇

所得稅法第 24 條之 5 第 1 項前段規定，營利事業之土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，故在

營利事業階段，僅按 17% 課徵營利事業所得稅。另依所得稅法第 71 條第 2 項規定，獨資合夥組織之營利事業，應以其全年應納稅額之半數，減除尚未抵繳之扣繳稅額，計算其應納之結算稅額；再者，獨資資本主或合夥組織合夥人應將其營利事業所得額減除全年應納稅額半數後之餘額，列為營利所得辦理結算申報，課徵綜合所得稅。

為利了解，此處援引實務界之見解¹⁸⁴，將公式表達如下：

售地應納之營所稅：PT

土地交易所得減除土地漲價總數額：LI

售地增加之綜所稅：IT

個人綜所稅邊際稅率：Mt

$$PT = LI \times 17\% \times 50\%$$

$$IT = [LI - (LI \times 17\% \times 50\%)] \times Mt$$

$$\text{總稅負} = PT + IT$$

$$= LI \times 17\% \times 50\% + [LI - (LI \times 17\% \times 50\%)] \times Mt$$

$$= (0.915 Mt + 0.085) \times LI$$

表 10 獨資營利事業及個人名義課徵房地合一稅之差異

綜合所得稅邊際稅率	獨資營利事業名義 (0.915 Mt + 0.085) × LI	個人名義課徵 房地合一稅
5%	13.075% × LI	20% × LI
12%	19.48% × LI	
20%	26.8% × LI	
30%	35.95% × LI	
40%	45.1% × LI	

¹⁸⁴ 封昌宏，個人地主與建商合建分售的所得稅負擔解析-以房地合一課稅之法效力為核心，會計師季刊，268 期，2016 年 9 月，頁 62。

45%	$49.675\% \times LI$	
-----	----------------------	--

資料來源：參封昌宏資料整理

依所得稅法第 14 條之 4 第 3 項規定，中華民國境內居住之個人，以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%，若持有 10 年以上稅率降為 15%。惟個人如成立獨資商號再與建商辦理合建，除個人綜合所得稅邊際稅率適用 5%及 12%之部分，所得稅的負擔低於 20%的土地交易所得減除土地漲價總數額，其餘邊際稅率均高於個人採房地合一分離課稅的負擔。而實務上建案土地的資本利得，規模較小者通常亦在數千萬元以上，數億元以上者為常見，倘設立獨資商號再歸課綜合所得稅，適用稅率必在最高等級(45%，所得淨額在 1000 萬元以上適用)，況如單純以個人名義辦理合建，房地合一新制即採分離課稅，個人地主如土地持有 10 年以上稅率降為 15%，且在計算房地合一交易所得時，在未保留憑證之情況下，亦規定可減除 5%之費用，故以個人名義參與合建，其實際有效稅率必定低於 20%，通常低於獨資之營利事業。

四、合建分售與自地自建的稅負差異

房地合一交易所得稅在個人部分採分離課稅，除符合自住條件適用優惠稅率外，僅對持有期間長短訂定 15%至 45%的差別稅率；而在營利事業則一律適用 17%之營利事業所得稅稅率，依公司法第 237 條規定，公司組織之營利事業於完納一切稅捐後，分派盈餘時，應先提出 10%為法定盈餘公積，其稅後盈餘在提列法定盈餘公積後，得將盈餘分配給股東，若公司選擇當年度不分配盈餘，需另外加徵 10%的未分配盈餘稅。採自地自建的公司將可供分配的盈餘全數分配，則公司出售土地的所得稅負擔，計算如下¹⁸⁵：

¹⁸⁵ 封昌宏，同前註 184，頁 64。

變之情況下，仍可能壓低房屋之售價，提高土地之價格。不論如何，包含土地盈餘在內要全數分配，將造成股東個人所得稅負大幅提高，因此實務上多半選擇先不分配，稅負計算如下：

$$AT = \text{未分配盈餘稅} = (LI - LI \times 17\%) \times 0.9 \times 10\%$$

$$\text{總稅負} = PT + AT = LI \times 17\% + (LI - LI \times 17\%) \times 0.9 \times 10\% = 0.2447 LI^{187}$$

如上，單在公司階段的實質有效稅率為 24.47%，已高於個人地主的 20% 稅率，況公司的盈餘不可能永遠不分配，若地主的個人綜合所得稅邊際稅率高於 20% 必定較個人以合建分售方式出售土地更為不利。

五、以假設案例試算

適用房地合一新制之不動產交易，均以實際買賣之成交金額計算稅額，以下設定土地持有名義人可由建商控制，以利潤 3 成、土地持有期間為 3 年，土地漲價總數額 0.6 億元，試算國內營建業以個人或營利事業為取得名義人，在所得稅上之差異變化。

表 12 假設案例之成本及銷售金額

	投入成本	銷售金額	利潤
土地	3.5 億	6 億	2.5 億
房屋	3.5 億	4 億	0.5 億
小計	7 億	10 億	3 億

資料來源：假設資料

(一) 建商自地自建

$$(300,000,000 - 60,000,000) \times 17\% = 40,800,000 \text{ 元 (營利事業所得稅)}$$

1、若盈餘分配

$$(300,000,000 - 40,800,000) \times 0.9 = 233,280,000 \text{ 元 (可分配盈餘)}$$

¹⁸⁷ 封昌宏，同前註 184，頁 65。

$$(233,280,000 + 40,800,000 \times 0.5^{188}) \times 45\%^{189} - 1,305,000 - 20,400,000^{190} = 92,451,000$$

元 (綜合所得稅)

$$40,800,000 + 92,451,000 = \underline{133,251,000 \text{ 元}} \text{ (總稅額)}$$

2、若盈餘暫不分配

$$(300,000,000 - 40,800,000) \times 0.9 = 233,280,000 \text{ 元 (可分配盈餘)}$$

$$233,280,000 \times 10\% = 23,328,000 \text{ 元 (未分配盈餘加徵 10\% 營利事業所得稅)}$$

$$40,800,000 + 23,328,000 = \underline{64,128,000 \text{ 元}} \text{ (營利事業所得稅總額)}$$

嗣後分配則同上，再加計股東綜合所得稅並帶出可扣抵稅額，總稅負並不會比較低，只是對股東而言，有遞延繳稅之效果。

(二)採合建分售，土地以個人名義取得，再與建商辦理合建

房屋：

$$50,000,000 \times 17\% = 8,500,000 \text{ 元 (建商之營利事業所得稅)}$$

$$(50,000,000 - 8,500,000) \times 0.9 = 37,350,000 \text{ 元 (可分配盈餘)}$$

$$(37,350,000 + 8,500,000 \times 0.5) \times 45\% - 1,305,000 - 4,250,000 = 13,165,000 \text{ (綜合所得稅)}$$

土地：

$$(600,000,000 - 350,000,000 - 30,000,000 - 60,000,000) \times 20\% = 32,000,000 \text{ (個人房地合一稅)}$$

$$\text{合計：} 8,500,000 + 13,165,000 + 32,000,000 = \underline{53,665,000 \text{ 元}}$$

(三)地主以獨資商號型態與建商辦理合建

房屋：

¹⁸⁸ 自 104 年度起，個人股東可扣抵稅額減半扣抵。

¹⁸⁹ 自 104 年度起，綜合所得淨額逾 1,000 萬元以上，適用稅率為 45%，累進差額 1,305,000 元。

¹⁹⁰ 可扣抵稅額。

$50,000,000 \times 17\% = 8,500,000$ 元 (建商營利事業所得稅)

$(50,000,000 - 8,500,000) \times 0.9 = 37,350,000$ 元(可分配盈餘)

$(37,350,000 + 8,500,000 \times 0.5) \times 45\% - 1,305,000 - 4,250,000 = 13,165,000$ 元 (建商股東之綜合所得稅)

土地：

$(600,000,000 - 350,000,000 - 60,000,000) \times 17\% = 32,300,000$

$32,300,000 \times 0.5 = 16,150,000$ 元 (獨資商號之營利事業所得稅)

$(190,000,000 - 16,150,000) \times 45\% - 1,305,000 = 76,927,500$ 元 (獨資資本主之綜合所得稅)

合計： $8,500,000 + 13,165,000 + 16,150,000 + 76,927,500 = \underline{114,742,500}$ 元

第五節 小結

房地合一稅實施後，確立了不動產交易所得之課稅，採新舊制雙軌並行之制度，差異最大者在於土地交易，因新制下除符合特定條件者外，已不再享有免稅之優惠，尤其對辦理合建分售之地主影響最大。為降低對該產業之衝擊，特別於所得稅法第 14 條之 4 明定，個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，僅課以 20% 稅率，有別於一般持有期間短於 2 年的土地，適用較重之 35% 或 45% 稅率。又相較以營利事業名義持有土地進行合建，或建商採自地自建方式，除課徵 17% 的營利事業所得稅外，盈餘分配還要歸課股東個人綜合所得稅，故以個人名義持有土地與建商合建仍有稅負上之優勢，由前揭公式及試算內容即可得知。

另房地合一課徵所得稅申報作業要點第 18 點，有關個人如以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，屬新制課稅範圍之房地交易，欲將「個人」認定調整為「營利事業」，單就「持有期間在 2 年內土地與營利事業合建」之條件即難以符合，而個人地主在房地合一稅新制上，已負擔相當程度之稅負下，財政部應不

欲查核人員再進行調整補徵，故設定如此難以達成之要件門檻。惟亦有會計師表示，地主以營利事業之型態進行合建，在稅負上最為有利，其係基於在房地合一新制實施前，稽徵機關大量運用實質課稅原則，逕以地主出售土地總價，按不動產興建業之同業利潤標準 10%核認其營利所得，歸課合建地主之綜合所得稅之核課方式。該論點認為稽徵機關查核營利事業所得稅時，如相關帳證未能提供，僅能以同業利潤標準來計算所得額，故其主張在房地合一新制下，個人地主僅須辦理營業登記，嗣後營業淨利係以營業收入(即出售土地款)乘上同業利潤標準 10%核定，再適用營利事業所得稅的單一稅率 17%，實際稅負僅為售地款之 1.7%，與新制下以土地交易所得減除土地漲價總數額後，適用 20%稅率(超過 10 年為 15%)，相去甚遠。

上揭該會計師之觀念是否正確，在此引用財政部之新聞稿，標題為「營利事業未能提示帳簿憑證時，稅捐稽徵機關得依查得資料或同業利潤標準核定所得額，非僅得依同業利潤標準核定為限」，應有助於明瞭。其內容摘錄如下：「甲公司原列報佣金支出新臺幣 9 百餘萬元，國稅局就其所提示之帳證簿據深入查核，發現該公司與往來公司間之交易並非透過他人仲介，而係由甲公司自行處理，難以認定有支付佣金之必要，遂依查得資料予以剔除，核定應補稅額 2 百餘萬元。因減除該項佣金支出後，核定所得額已超過依同業利潤標準核定之所得額，甲公司不服國稅局處分，主張核定之所得額應以不超過當年度全部營業收入依同業利潤標準核定之所得額為限。國稅局進一步說明，依營利事業所得稅查核準則第 6 條第 1 項規定，營利事業之帳簿文據，其關係所得額之一部未能提示，經稽徵機關依所得稅法施行細則第 81 條之規定，就該部分按同業利潤標準核定其所得額者，其核定之所得額，以不超過當年度全部營業收入淨額依同業利潤標準核定之所得額為限。惟核定所得之上限僅限於所得稅法施行細則第 81 條規定，關係所得額之一部按同業利潤標準核定其所得額者，才有其適用。而該案係因甲公司未能提出有仲介事實之證明文件，予以剔除佣金支出，屬依實際查得資料核定其所得，

自無上述查核準則規定核定所得額上限之適用，該案經甲公司提起復查、訴願及行政訴訟均予以駁回¹⁹¹。」

本文認為，營利事業取得不動產均須帳載實際取得成本，相關費用亦依營利事業所得稅查核準則，核實認定。況如是因應房地合一新制方新設立營利事業，其嗣後購入土地亦屬近期之情事，欲以資金查核勾稽帳載事項相對容易，輔以現行內政部要求之實價登錄資料，似乎較無能虛列「大額」成本費用之空間，故營利事業仍應備妥完整之帳證簿據供稽徵機關查核，而非於申報時，預期獲得所得額利益大於依同業利潤標準核定之所得額，因而心存僥倖而違背誠實申報稅捐之義務。

¹⁹¹ 財政部稅務入口網，取自：網址
<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/384/7303517597183550551?tagCode=>
，最後瀏覽日：106年4月30日。



第六章 結論及建議

長久以來，我國不動產之稅賦偏低，多數人認為這是造成國內房價偏高的重要因素，以國內房屋稅稅率賦與先進國家比較，均相對偏低，以美國為例，其不動產持有稅約 1~4%¹⁹²，臺灣則僅 0.1%；美國長期持有不動產資本利得稅 15%，台灣為 1.66%¹⁹³，二者相差過於懸殊，相對顯示國內不動產稅賦之不合理；同時，也因為臺灣資本利得稅長期偏低，導致稅捐負擔大多由薪資所得者所支付，而這也是政府欲實施「房地合一課稅」的重要考量。依中央研究院賦稅改革政策建議書資料，國內房屋稅遠低於汽車稅；若以臺北市的房價及房屋稅為例，假設 40 坪房屋市價為兩千萬元，其每年應繳之地價稅加房屋稅大約為 2 萬元，實質稅率約僅 0.1%。但一輛國產 2,000CC 汽車，若其市價為 90 萬元，其每年應繳納之燃料費與牌照稅即約 17,440 元¹⁹⁴，房地產價值超過汽車逾 20 倍，惟持有之成本(稅負)卻相當之不合理現象，如此造就了有錢人拼命置產，無殼蝸牛無力購屋的諷刺現象。為維護稅捐公平及居住正義，避免資本擁有者長期囤房、炒房之亂象，使房屋供需，乃至於房價，回歸合理正常之水準，以實價課徵不動產相關稅捐確有其必要性。

100 年 12 月 13 日立法院三讀通過不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例修正條文，被合稱為實價登錄地政三法，實價登錄於 101 年 8 月 1 日正式施行，除促進不動產交易資訊透明化外，並藉此建立長期課稅基礎。另為解決房地分開課稅之缺失，自 105 年 1 月 1 日起，實施房地合一課徵所得稅制度，即於房屋及土地出售時，計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵之土地增值稅

¹⁹² 美國對於土地及房屋的持有直接課徵不動產及動產評定之財產價值，約為市場價格 30%~70% 稅，各州規定不同名目稅率各不相同，以稅負佔不動產市價比率估算有效稅率約為 1%~4%。參財政部網站資料，網址：<http://www.mof.gov.tw/public/Attachment/112616504215.pdf>，頁 98。最後瀏覽日：106 年 5 月 20 日。

¹⁹³ 王平與中央研究院研議小組(2014)，賦稅改革政策建議書，中央研究院報告，No.12，頁 63。

¹⁹⁴ 謝明瑞，房地合一政策之研究--房地合一稅能降低房價嗎，財團法人國家政策研究基金會，2014 年 7 月 10 日。

之「土地漲價總額」後，就餘額部分課徵所得稅，使房地之交易所得得以按實價課稅。

又鑒於部分地方政府公告之房屋構造標準單價已沿用 30 年均未調整，以致房屋標準價格嚴重偏離實際情形，房屋評定現值偏低，造成房屋稅稅負未盡合理。財政部依據財政健全方案要求，於 103 年曾函請各地方政府於未來評定房屋標準價格時，應將房屋構造標準價格合理調整，並公開呼籲於 108 年以前，全國須將房屋標準單價調整至合理造價之 40%~50%。105 年度有 12 個縣市¹⁹⁵的房屋標準單價檢討調整，為反映合理造價，漲幅係以「倍」來計算。其中較有代表性的為臺南市房屋稅採 3 年漸進式調漲，與去年房屋稅相較，今年調幅 54%¹⁹⁶，明年增加 65%，第 3 年漲為 81%，108 年全額到位¹⁹⁷，且適用於 90 年 7 月 1 日以後核發使用執照的房屋都列入調漲範圍¹⁹⁸。另在地價稅部分，105 年全國公告地價平均調幅達 30.5%，六都也全數調漲逾 3 成，調幅最高為臺中市、達 38.3%；相較於前 4 次全國平均調幅均未超過 1 成，此次公告地價調整確實相當有感¹⁹⁹。因「公告地價」是課徵地價稅之參考依據，地方政府應考量財政需求、民眾負擔能力及社會經濟狀況來綜合評估，適度反映市場價格的變動情形。而立法院於 106 年 4 月 21 日三讀通過平均地權條例修正案，明訂未來地價公告將由 3 年一調改為 2 年一調，以減緩地價波動對民間帶來的衝擊。本文相信，各地方政府對持有稅，尤其房屋稅之調增，雖面臨壓力，惟多數仍願與議會及民眾溝通，適度調增不動產之持有成本，增進稅捐之公平合理。財政部亦應將各縣市政府致力於房屋稅稅負合

¹⁹⁵ 包括台南市、新竹縣、新竹市、南投縣、彰化縣、雲林縣、屏東縣、台東縣、基隆市、嘉義縣、嘉義市、連江縣。今(106)年房屋稅開徵稅額當中，仍以六都占多數達到 595.3 億元，較去年 565.7 億元成長接近 5%，由於 105 年度有 12 個縣市調整房屋標準單價、地段率等，所以推升房屋稅開徵稅額表現。參林潔玲，房屋稅課徵件數額度雙增，經濟日報 2017 年 4 月 28 日，A17 版。

¹⁹⁶ 106 年期房屋稅係徵收 105 年 7 月 1 日至 106 年 6 月 30 日之房屋稅額。

¹⁹⁷ 鄭維真，議員控違法徵稅 賴清德：依法行政，聯合報 2017 年 5 月 20 日，B2 版(雲嘉南要聞)。

¹⁹⁸ 財政部 103 年 11 月 5 日台財稅字第 10304636460 號令釋，地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。

¹⁹⁹ 潘姿羽，財部：將擴大檢討地價稅制，經濟日報 2016 年 11 月 24 日，A15 版。

理化之努力，確實納入中央統籌分配款之參考，並藉此強化其地方財政自主。

105 年 1 月房地合一課徵所得稅新制上路，適逢不動產景氣低迷之時，105 年房地產全台買賣移轉僅 24.5 萬棟²⁰⁰，創史上新低，又新制迄今僅施行 1 年半時間，建案適用新制者鮮少，以個人名義持有土地與建商合建，在稅負上仍佔有優勢，至於實際上是否會改變建商之開發模式，或有其他變異之避稅方式，皆須累積個案分析判定，有待觀察。能確定者係適用房地合一新制之建案土地，土地交易所得皆為應稅所得，稽徵機關免再查核後運用實質課稅原則進行調整，對於財政部張前部長在房地合一交易稅制上之努力，應予肯認。惟我國目前不動產交易稅制，採新舊制雙軌並行，同次交易之房屋、土地之取得時間常有不同，除分別適用新舊制外，如涉及自用住宅優惠，加上不動產常有多人持分、繼承或贈與而來之成本依公告土地現值或評定現值認定，並考量土地增值稅核課時之要件等，各種因素交錯，常增加個案在審核時之複雜程度，亦時常產生疑義及不合理之現象，故在取得時點、持有期間、費用攤計等問題上，目前仍視個案情況，由國稅局報經財政部核釋其認定原則。

承上，舉例如下，財政部於 106 年 3 月 2 日發布台財稅字第 10504632520 號令釋，「針對個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 6 款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋之財產交易損益(舊制房屋交易損益)或依同法第 14 條之 4 規定計算個人房屋、土地交易所得或損失(新制房屋土地交易損益)，並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵

²⁰⁰ 2017 年第一季國泰房地產指數新聞稿，取自：網址
<http://www.cathay-red.com.tw/uploadfile/house/EDB2011FC4FFD533D29DADA62BFE0CBE.pdf>，
最後瀏覽日：106 年 5 月 21 日。

所得稅……。」放寬原受贈自配偶之房地，僅持有期間併計之規定²⁰¹，前揭令釋將取得日往前推至贈與前配偶原始取得日，多將原屬新制課稅範圍之客體，改為適用舊制，如該標的為土地，即不予課徵，影響頗大。

本文認為，目前房地合一交易所得稅之課徵，實務操作上頗為繁瑣，除新舊制雙軌併行、土地增值稅併存、尚須配合遺產及贈與稅對不動產之評價等法令規定外，亦有涉及他機關如農政單位事實認定之問題，概房地合一稅之核課範圍有排除依農業發展條例申請興建之農舍，日前即有案例係農業用地上之「雞舍」移轉，所得人漏未辦理申報，其仍堅持「雞舍」為農用，更應比照住「人」之農舍免稅，要求應報請財政部核釋農業設施比照農舍辦理。另對於不動產開發業者辦理自辦市地重劃業務，其出資人取得抵費地之所得核課上仍未一致，僅提出建議如下：

一、短期調高現值及修法以自申數認定遺產及贈與不動產之價值

目前房地合一稅新制之稽徵實務上，多數個案產生爭議、不合理的課稅結果，其原因均在「取得成本」之認定，個人如係繼承或受贈(配偶贈與除外)取得之不動產，在計算房屋土地交易所得時，其成本係以繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值，再經消費者物價指數調整。惟目前現值與市價仍有相當之差異，如繼承或受贈取得不動產後，在短期內又出售，則「收入」採實際交易價格計算，「成本」囿於遺產及贈與稅法之規定，係採政府規定之現值評價，故難以得出合理之價差。本文建議，各地方政府仍應持續調高房屋評定現值及公告土地現值，使其貼近市場交易價格，則其下次交易「成本」不致偏離市場行情太遠。進而在遺產及贈與稅針對不動產之評價部分，比照地價稅申報地價之概念，得在政府規定之價格(房屋評定現值及公告土地現值)100 至 120%之限度內，以納稅義務人自行申報之金額，核定其不動產之價值，順應民眾因目前遺產及贈與稅稅率低於房地合

²⁰¹ 房地合一課徵所得稅申報作業要點第 5 點第 1 項第 2 款前段規定，個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。

一稅稅率之情形下，大費周章地以買賣方式取代了贈與及留為遺產之意願，更何況政府規定之現值較市價偏低為大家不爭之事實。

二、長期應廢除土地增值稅

土地增值稅本身有許多優惠政策，包括免徵、減徵、不課徵、記存、重購退稅等，為消除房地合一稅重複課稅，且為同步轉軌到所得稅，房地合一採用稅基扣減法，即在計算課稅所得時，再減除「依土地稅法規定計算之土地漲價總數額」。財政部為維持現行土地增值稅制度，形成兩套同屬資本利得稅制並立之狀態，難免讓人有疊床架屋之感，並易產生扞格不入之情況，例如在房地合一稅計算課稅所得為虧損，但仍應繳納土地增值稅。另所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 2 款明定「符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅之土地」免納所得稅，而實務上卻發生許多屬農業用地，但在移轉時未向地方稅務局申請不課徵土地增值稅之案件，為釐清是否得免除房地合一申報義務，經洽地方稅主管機關出具相關證明文件時，多獲其回復「申請不課徵時間已過，無從判定」之結果，徒增機關與納稅義務人之困擾。

「土地增值稅」課徵之基礎源自憲法第 143 條第 3 項：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收『土地增值稅』，歸人民共享之」。土地增值稅既然是以土地自然增值或漲價利益為課徵對象，性質上即為資本利得稅，但其施行之具體規範，及所謂「公告現值」，均來自於土地稅法。故憲法第 143 條第 3 項應視為「指示立法行政之目標」，則其如何因應時代變遷並落實為具體之政策，均為行政機關與立法機關之權責。又現行土地增值稅施行，並未令多數國人感受其體現「歸人民共享」的目標，其不合時宜之處，在於公告現值遠低於交易行情，以及 1 年內交易不用課稅的法律規定²⁰²。憲法制定至今經過近 70 年的演變，國民經

²⁰² 隋杜卿，落實憲法理念 行憲更重要，聯合報 A15 版，民意論壇，2013 年 5 月 26 日。

濟條款的技術層面（例如土地增值稅的規定），確有不合時宜之處，如強行解釋前揭憲法規定之土地增值稅係屬依憲法稅目，則必須修憲解決。因憲法所標舉的均富社會，是制憲的核心價值，也是全民的願景。

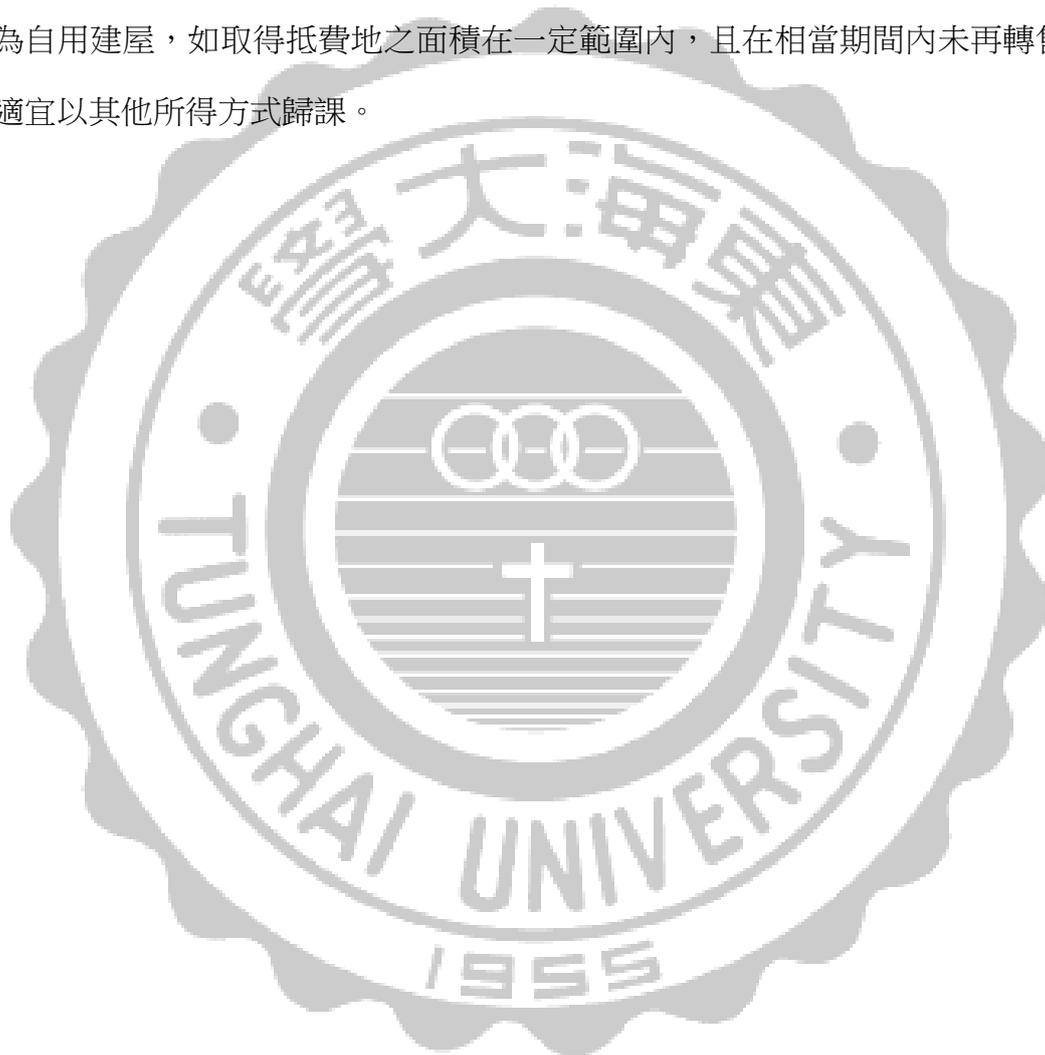
此次房地合一稅之建制，係在不影響地方政府現有土地增值稅課徵之前提下，以房地合併收益課徵所得稅，填補現行土地實際交易價格超過公告土地現值部分之增益，無法課稅之現象，且資本利得本即具所得稅之性質，故此稅制實為填補土地增值稅之法律漏洞，在修憲之前，應予肯認及支持，惟長久之計仍應廢除土地增值稅，以避免造成土地稅制複雜化，並將土地移轉時所生之利得，回歸所得稅體系。另前揭憲法第 143 條規定於憲法基本國策一章，該章係規範國家整體發展之方向與原則，其內容蘊含著濃厚的意識型態與價值判斷，因此對於憲法第 143 條所規定之土地增值稅，或可解釋為對土地增值部分應予以課稅，僅視其為國家稅捐核課之方針，則「土地增值稅」即非必解釋為憲法明定之「稅目」，如今於所得稅法上既已有明確之核課規定，似僅修正土地稅法即可解決。

三、針對自辦市地重劃案之出資人，約定取得之抵費地面積在某特定範圍以上者，財政部應發布函釋要求其辦理營業登記。

自辦市地重劃案之出資人墊付資金予重劃會，並約定重劃完成後取得抵費地以為償還，其取得抵費地價值與交付予重劃會資金之差額，以往核認屬「其他所得」，併課各該出資人取得抵費地年度之綜合所得稅。此類案件「抵費地價值」一般係採「公告土地現值」乘以取得抵費地「面積」進行核算，亦有案例因現值較低，而捨棄「公告土地現值」，採「重劃後評議地價」進行評價之情況。本文認為，類此案件於取得抵費地之時點即認出資人有所得產生，如逕對此個人核課「其他所得」，則評價標準應趨於一致，並由財政部發布函釋較能讓得人有所遵循。

近年來各地方政府積極將公告土地現值調高以貼近市價，應有助於稽徵機關援用作為取得抵費地報酬之「時價」計算基準。惟依筆者之查核經驗，能於重劃

案中取得「出資地位」，嗣後並取得抵費地者，多為土地開發商負責人、關係人或該開發案之金主等。前揭出資人於開發案規劃之初，即參與其中，其營利意圖絕不低於合建分售案之地主，財政部應發布函釋將其視為獨資之營利事業主體，甚至輔導其辦理設立登記，較能符合實情，同時亦能依其實際出售抵費地之獲利核課稅捐，達到量能課稅之目的，另有部分出資人具有原地主身分，或取得抵費地係為自用建屋，如取得抵費地之面積在一定範圍內，且在相當期間內未再轉售，較適宜以其他所得方式歸課。





參考文獻

一、書籍

- 1、王建煊，租稅法，文笙書局股份有限公司，32 版，98 年 8 月。
- 2、吳庚，行政法之理論與實用，三民書局，增訂八版，92 年 10 月。
- 3、李惠宗，行政法要義，五南圖書出版股份有限公司，2 版，93 年 1 月。
- 4、林合民、李震山、陳春生、洪家殷、黃啟禎等合著，行政法入門，元照出版有限公司，第 4 版第 1 刷，2011 年 9 月。
- 5、林進富，租稅法新論，三民書局，2 版，2002 年 2 月。
- 6、金子宏著，蔡宗義譯，租稅法，財政部財稅人員訓練所，74 年 3 月。
- 7、徐偉初、歐俊男、謝文盛，財政學，華泰文化事業股份有限公司，初版，2005 年 1 月。
- 8、財政部財政資訊中心，99 年度綜合所得稅申報核定統計專冊，2013 年 4 月。
- 9、財政部稅制委員會，主要國家稅制概要，初版，97 年 11 月。
- 10、郭豐鈴，財稅名詞辭典，財政部財稅人員訓練所，90 年 6 月。
- 11、陳敏，行政法總論，自版，7 版，100 年 9 月。
- 12、陳敏，德國租稅通則，司法院，1 版，102 年 5 月。
- 13、陳清秀，現代稅法原理與國際稅法，元照出版社股份有限公司，2010 年 10 月。
- 14、陳清秀，現代財稅法原理，元照出版有限公司，初版，2015 年 9 月。
- 15、陳清秀，稅法總論，元照出版有限公司，七版，2012 年 10 月。
- 16、黃俊杰，憲法稅概念與稅條款，傳文文化事業有限公司，86 年 11 月。
- 17、黃茂榮，稅法總論：法學方法與現代稅法，植根法學叢書編輯室，第 1 冊增訂 3 版，2012 年 3 月。
- 18、黃樺，實質課稅原則與稅收法定原則的衝突與協調，實質課稅與納稅人權利保護，元照出版社，初版，2012 年 3 月。

- 19、新井隆一著，林遂生譯，租稅法之基礎理論，財政部財稅人員訓練所，73年6月。
- 20、葛克昌，稅法基本問題-財政憲法篇，元照出版社股份有限公司，2版第1刷，2005年9月。
- 21、葛克昌，所得稅與憲法，翰蘆圖書出版有限公司，初版，1999年2月。
- 22、劉建宏，基本人權保障與行政救濟途徑，元照出版社股份有限公司，初版，2007年9月。
- 23、謝哲勝主編，房地合一課徵交易所得稅法律與政策，初版第1刷，2015年4月。
- 24、簡松棋，租稅規劃，遺產及贈與稅節稅規劃-理論與實務，自版，初版，2005年11月。
- 25、顏慶章，租稅法，月旦出版社股份有限公司，初版，1995年1月。

二、期刊及專書論文

- 1、王盛賢，也談富人稅，稅務旬刊，第1871期，2003年9月。
- 2、北野弘久，許志雄譯，實質課稅原則，財稅研究，第17卷第5期，1985年9月。
- 3、利秀蘭，不動產相關稅制之研究，經濟研究，第12期，2012年。
- 4、李述德，不動產課稅制度之檢討論析，當代財政，第10期，2011年10月。
- 5、李應元、陳鴻達：房地合一稅改的最後拼圖，讀者投書，天下雜誌，2105年5月27日。
- 6、林其玄，稅捐規避行可罰性之探討，國立中正大學法學集刊，第50期，2016年1月。
- 7、邱晨，實質課稅原則在稅捐規避案例的適用-借用德國實務經驗，興大法學，第20期，105年11月。

- 8、封昌宏，個人地主與建商合建分售的所得稅負擔解析-以房地合一課稅之法效力為核心，會計師季刊，268期，2016年9月。
- 9、柯格鐘，實質課稅原則與其在稅捐程序法中之運用-兼論稅捐稽徵法第12條之1的增訂，台灣法學雜誌199期，2012年5月1日。
- 10、柯格鐘，論稅捐規避行為之立法與行為的類型化，興大法學，第15期，2014年5月。
- 11、財政部稅制會，資本利得課稅之剖析，當代財政，第6期，2011年6月。
- 12、閔海，論實質課稅之功能定位-以徵稅事實為切入，收錄於葛克昌等主編之實質課稅與納稅人權利保護，財團法人資誠教育基金會，2012年3月，初版。
- 13、陳敏，租稅課徵與經濟事實之掌握-經濟考察方法，政大法學評論，第26期，1982年12月。
- 14、陳敏，憲法之租稅概念及其課徵限制，政大法學評論，24期，70年12月。
- 15、黃俊杰，憲法稅概念與稅條款，傳文文化事業有限公司，86年11月。

三、研究報告

- 1、王平與中央研究院研議小組，賦稅改革政策建議書，中央研究院報告，No.12，103年6月。
- 2、李顯峰，資本課稅問題之研究，行政院賦稅改革委員會研究報告，2009年11月。
- 3、蘇建榮、林恭正、姚名鴻，「健全不動產稅制之研究」期末報告，103年11月30日。

四、學位論文

- 1、沈忠義，實質課稅原則在稅法上之適用-以公共設施保留地與建地分割課徵贈與稅適法性之探討為中心，國立中正大學法律學研究所碩士論文，96年7月。

- 2、林自強，論租稅法定主義與實質課稅原則之衡平，國立中正大學法律研究所碩士論文，94年6月。
- 3、邱天一，實質課稅原則之研究-以釋字第420號解釋為中心，中原大學財經法律研究所碩士論文，90年1月。
- 4、許曉怡，論實質課稅原則於行政訴訟之適用，逢甲大學財經法律研究所碩士論文，98年7月。

五、網站資料

- 1、梁冠璇，103年稅收徵起情形，財政部網站，網址
http://www.mof.gov.tw/File/Attach/64905/File_3458.pdf。
- 2、韓國所得稅法規定，網址
http://www.nts.go.kr/eng/resources/resour_01.asp?top_code=R001&sub_code=RS01&ssub_code=RSA1。
- 3、英國資本利得稅規定，網址
<https://www.gov.uk/government/publications/rates-and-allowances-capital-gains-tax/capital-gains-tax-rates-and-annual-tax-free-allowances>。
- 4、英國所得稅率相關規定，網址
<https://www.gov.uk/government/publications/rates-and-allowances-income-tax/income-tax-rates-and-allowances-current-and-past#tax-rates-and-bands>。
- 5、周信佑，資本利得稅之評析，財團法人國家政策研究基金會，2012年4月18日，網址 <http://www.npf.org.tw/3/10629>。
- 6、謝明瑞，房地合一政策之研究--房地合一稅能降低房價嗎，財團法人國家政策研究基金會，2014年7月10日，網址 <http://www.npf.org.tw/2/13832>。
- 7、謝明瑞，房地合一稅制通過與房市變動分析，財團法人國家政策研究基金會，2015年7月8日，網址 <http://www.npf.org.tw/2/15210>。