

出售借名登記土地所獲得之利益

莊鎮嶽 會計師/李杰倫 高級專員

「有土斯有財」多數人奉為圭臬，但買賣不動產有時因法規限制或程序繁複而出現脫法行為，如民國(以下同)89年以前受土地法第30條私有農地所有權之不得移轉共有之限制，且移轉對象以自耕農為限，實務上常見數人集資購買農地，並以其中一人為登記土地所有權人，待土地出售後，再按實際出資比例分配土地款，該獲分配款項究屬何種所得類型，應適用之課稅規定迭有爭議，以下分就幾個層面淺論之。

現行法令規範

按物權無因性，不動產物權係採登記要件主義，按民法第758條第1項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」及土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」又最高行政法院101年度4月份第2次庭長法官聯席會議¹提及購買土地後未經登記為土地所有權人即旋即賣予他人，並逕行將土地所有權登記予該賣方，該處分所得非屬出售土地之免稅所得；財政部1010704台財稅字第10104563040

¹ 最高行政法院101年度4月份第2次庭長法官聯席會議

所得稅法第4條第1項第16款規定出售土地之交易所得，免納所得稅，係因土地所有權人出售土地，已受土地增值稅之核課，為免重複課稅，故不再就交易所得課徵所得稅。購買土地未辦竣所有權移轉登記，依民法第758條第1項規定，並未取得土地所有權，非土地所有權人，其再行出售該土地，使原出賣人直接移轉登記為新買受人所有，因其未受土地增值稅之核課，縱被依土地稅法第54條第2項及平均地權條例第81條規定處罰，仍非屬土地所有權人出售土地，因此所獲增益，非屬所得稅法第4條第1項第16款所稱之「出售土地」之交易所得，自不得免納所得稅。

號函令²亦指未取得農地所有權之營業人出售該農地並取得代價，屬債權買賣行為。綜上所述，有關出售借名登記土地所獲得之利益，究應採形式或實質認定課稅之問題，參照上開最高行政法院歷次引用之論點，似以「形式為原則，實質為例外」，並於例外適用實質課稅時，視當事人避稅之「意圖」、「行為」及「利益」等要件，作為審酌依據。

近期實務見解—北高行 108 訴 1133、北高行 108 訴 1155

事實概要

然而 109 年 3 月 5 日臺北高等行政法院 108 年訴字第 1133 號及第 1155 號判決，卻有相同事實，見解迥異之判斷。該事實案例為某甲之配偶某乙與某丙及某丁三人為兄弟(乙丙丁下稱三兄弟)均具農民身份，於 67 年間共同出資購買一農地(下稱原農地)，因當時土地法設有私有農地不得移轉為共有之限制³，三兄弟於 76 年間簽訂協議書(下稱系爭協議書)，約定以某丁為登記名義人，處分須經三人同意，土地使用、收益權利由三人均分，賦稅由三人均攤。嗣該農地於 98 年間經臺北市政府區段徵收，某丁申請以徵收後可供建築之抵價地折算抵付上開地價補償費。其後，三兄弟於 99 年 4 月 3 日，以某丁為出賣人，將原農地因區段徵收所申請分配之抵價地(下稱系爭抵價地)出售與 A 建設公司，再由某丁將出售價款均分予兄弟三人。然稽徵機關以某乙、某丙非原農地

² 財政部 1010704 台財稅字第 10104563040 號令

借名登記於他人名下未取得農地所有權之營業人出售農地收入應課徵營業稅

營業人購買農地，囿於法令限制，借名登記於他人名下，嗣該未取得農地所有權之營業人出售該農地並取得代價，屬債權買賣行為，應按出售價格開立統一發票與買受人；另應按所得稅法第 24 條規定，以其出售收入減除成本及相關費用後計算所得額，依同法相關規定課徵營利事業所得稅。

³ 89 年 1 月 26 日修正前土地法第 30 條。

之土地所有權人，自某丁分配之土地價款應屬「借名契約債權」移轉之實現，為所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類之「其他所得」，然某乙之配偶某甲及某丙不服，乃循序提起行政訴訟。

爭點

本案爭點在於納稅義務人因借名登記而出售之農地，得否因其經濟實質為出售土地，而主張舊制之「土地交易所得」免納綜合所得稅；抑或應視為「借名契約債權」移轉之實現而為應稅之「其他所得」？

法院見解—北高行 108 年訴字第 1133 號

1. 購買土地未辦竣所有權移轉登記，依民法及土地法規定並未取得土地所有權，非土地所有權人，其再行出售該土地，使原出賣人直接移轉登記為新買受人所有，因其未受土地增值稅之核課，縱被依土地稅法及平均地權條例規定處罰，仍非屬土地所有權人出售土地，因此所獲增益，非屬所得稅法所稱之『出售土地』之交易所得，自不得免納所得稅。
2. 三兄弟於 67 年間共同出資購買系爭土地，嗣因臺北市政府區段徵收領回系爭抵價地，均係以某丁名義辦理登記為系爭土地及系爭抵價地所有權人，某乙及某丙未能取得系爭土地及系爭抵價地之所有權，惟依共同出資人間之內部約定，渠等得依合意之契約關係，取得請求某丁辦理系爭抵價地所有權移轉登記或分配價金之債權，準此，某丙本於上開契約關係，於系爭抵價地出售後，依共同出資人協議應分得之款項所獲得之利益，核屬所得

稅法第 14 條第 1 項第 10 類之其他所得，而非屬土地交易所得免納所得稅之情形。

法院見解—北高行 108 年訴字第 1155 號

1. 租稅之課徵，在於掌握納稅義務人之納稅能力，亦即繳納稅捐之經濟能力。是而，租稅法之解釋或課稅事實之定性，必須透過經濟的觀點或方法觀察、認定及判斷，以掌握經濟上的給付能力，實現租稅課徵之平等性，此之謂經濟觀察法。經濟觀察法是貫穿租稅法律適用過程之原則，不限於稽徵機關援用解釋稅法以處理租稅規避事項而已；徵納雙方均可透過此法共同闡明生活事實對應於稅法法規應有之定性，經由涵攝而獲得正確之稅法適用結果。
2. 該三人顯然因礙於當時法令限制，無從將原農地登記為共有，但仍就原農地成立共有關係之合意，基於契約自由，當非法所不許。繼之，原農地經區段徵收而經濟上變形為系爭抵價地，依其後續以某丁為登記名義人出售予 A 建設公司，但以三兄弟為連帶保證人，三兄弟對於系爭抵價地之給付義務共同負連帶責任，實質上居於系爭抵價地共同出賣人地位，就出賣人之給付義務均負有實際擔保責任，而價款終局也由三兄弟分配之事實而論，系爭抵價地之處分、使用及收益等經濟上效益及風險，乃至稅捐負擔，顯然延續原農地之合意，仍係由該等三人共享並分擔之(形式上為某丁一人擁有，實質上為三兄弟共有)。故此，三兄弟就原農地，乃至於原農地經濟上

變形之系爭抵價地之使用、收益及處分，就經濟角度觀察，就是以相當於民法上關於共有規定之意思為之；因此將土地交易所得之經濟歸屬於土地所有權人，以之為納稅義務人之觀點而言，就產生了法律之「形式」與經濟上「實質」相分離之情況，有必要予以調整。

3. 實務上「借名登記」模型，通常認定為形式上借用農民名義，實質上係非農民基於借名契約而有所有物返還請求權，或因之衍生之價金返還請求權（即借名契約債權），為租稅規避其所犯的最大錯誤在於：未將系爭生活事實依所得稅法規範目的予以轉述，以致於將系爭生活事實在規範上「有意義者」（原農地由三兄弟出資購買，其使用、收益及處分權共享，就經濟觀察角度，均為實質土地所有權人）之特徵予以剪除，而保留「無意義」（因法令限制，必須僅能委由其中一人為所有權登記）之元素，評價其在稅法上之意義，乃有錯誤之涵攝結果。
4. 本案中，三兄弟就原農地（以及系爭抵價地，即原農地之經濟上變形）之所有權，之所以產生法律形式與經濟實質脫節，純出於取得原農地時之法令限制，顯非取巧以規避租稅，同樣援用經濟觀察法，可判斷三兄弟就原農地之經濟實質，即如系爭協議書所載，於稅法上適當被評價為所有權人，並就其交易所得課徵土地增值稅，免徵所得稅。稽徵機關不能因三兄弟出售土地所得因稅制漏洞無法課徵稅賦，而將稽徵實務上常用以處理租稅規避之「借名登記」模型，套用於本案，亦併指明。

5. 綜上，某乙 99 年間取自某丁出售系爭抵價地之部分價金，以經濟觀察法，即屬於出售所有土地之所得，依行為時所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款前段規定，乃為免稅所得。

結語

透過司法院裁判書檢索系統查詢，彙整近年有關不動產借名登記的判決數量，仍可發現有成長之趨勢，不可否認現今社會借名登記事件的普遍性。又以本案某丙為原告之行政訴訟案件(北高行 108 年訴字第 1133 號判決)，與北高行 108 年訴字第 1155 號判決為同一生活事實，法院卻有不同見解，「同命不同運」的情形，然該兩案仍可上訴，兩案件後續發展亦值得持續追蹤。

最後，北高行 108 年訴字第 1155 號定義徵納雙方均可透過經濟觀察法共同闡明生活事實對應稅法法規應有之定性，經由涵攝而獲得正確之稅法適用結果，納保法第 7 條亦已明定應以實質經濟事實關係作為實質課稅之依據，故爾後如納稅義務人遭遇類此非屬租稅規避之法律形式與經濟實質不一致案情衍生之稅務爭訟案件，建議可諮詢專業意見，以保障自身權益。