

借名登記不動產出售所得之課稅研究

范思婷*

要 目

壹、前言	肆、借名登記不動產出售利得案例分
貳、不動產交易與借名登記法規變革	析
參、借名登記不動產出售所得之歸屬 與實現	伍、結論與建議

提 要

對於稅捐機關而言，所得類別認定及所得稅核課處分歸屬對象是一個案件終結依據；對納稅義務人而言，所得認定與稅負歸屬除影響納稅人租稅負擔與財務規劃，更涉及租稅公平性與中立性問題。故本文就不同類型借名登記不動產出售所得案例進行分析，期於學理中梳理出一定脈絡，使稽徵實務對借名登記不動產出售所得之定義及歸課能有一定依歸，有效降低徵納雙方因認知不同徒增之爭論與稽徵成本。

壹、前言

我國於查核個人不動產交易實務上，自原先課以所得稅法第 14 條第 1 項第 7 款之財產交易所得，後於 100 年通過並施行特種貨物及勞務稅條例(下稱特銷稅)，期藉此維護不動產短期交易與高額消費貨物與勞務之租稅公平，更於 104 年修訂所得稅法，針對 105 年起交易符合規定之房屋、土地課以房地合一所得稅。各種出售不動產所得稅制之演變，顯示我國政府期藉修訂完善制度改善日漸高漲之不動產價格。

我國民情中常見之借名登記行為，大幅增添稅捐稽徵機關不動產查核之複雜

* 本文作者為國立中正大學法律學系在職專班研究生及財政部南區國稅局嘉義市分局稅務員。作者感謝國立中正大學盛子龍教授對本文之評述與指導，並針對內文編排及內容提出諸多寶貴意見。

性與困難度：其課徵所得之樣態為何？在稅捐實體核課及程序調查上是否有其界限？本文冀藉由釐清對借名登記不動產出售所得性質之認定及稅捐歸屬，除能使稅捐稽徵機關在處理相關案件能有一定之歸納見解，納稅義務人對於己身之租稅規畫能有適法安排，亦對於稅捐稽徵機關之查核與專業判斷能有合理期待之可能性，進一步增進稅捐稽徵之公平正義。

貳、不動產交易與借名登記法規變革

一、不動產交易稅制變革

因應我國房價逐年高漲，近來政府為抑制投資客以出售不動產賺取利潤行為，制定許多不動產持有及出售所得之相關法規。在稅制部分，除都會及非都會區分區提高房地持有稅，更於 100 年 6 月 1 日通過施行特銷稅條例，該條例第 2 條第 1 項：「本條例規定之特種貨物，項目如下：一、房屋、土地：持有期間在二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。(下略)」所述，係針對納稅義務人購入並持有期間二年內之房地以其售價課徵 10% 稅率，且持有期間一年內之房地課徵 15% 稅率。針對短期持有不動產並移轉獲利之投資者，開啟不動產移轉所得稅制改革序幕。

特銷稅法施行期間，許多隱名之實際納稅義務人即實際投資者(即借名人)，為避免特銷稅之重稅，選擇將購入之房屋登記於他人(即出名人)名下，待出售時依據該條例第 5 條¹主張自用住宅免課徵特銷稅。然稽徵機關查核時，要求出名人相關資金流向供參，倘出名人職業收入不高甚至無任何收入，卻購買與其財力不相當之資產，於稽徵機關再三查核後，查得提供實際所得人即隱名之借名人資料，稽徵機關之課稅處分即非課徵借名人特銷稅，而為借名人出售未經登記不動產之其他所得。

上述情形中，若經稽徵機關查核後改歸課實際投資者(即借名人)，則在借名人計算個人綜合所得稅其他所得時，應將其出售該筆不動產之房地出售總額，扣除購入該房地成本後，全數併入個人綜合所得核課。若採實名登記買賣，則一般房地買

¹ 特種貨物及勞務稅條例第 5 條：「第二條第一項第一款所定之特種貨物，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一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。(下略)」

賣財產交易所得，係以該筆交易總售價扣除購入時成本，再依照房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值比例，僅課徵房屋部分之所得(出售土地免課徵所得稅)。前述兩者買賣房地情況完全相同，差異僅實際出售人是否曾將不動產登記於自身名下再過戶出售，導致稅捐稽徵機關所得核課處分金額相差甚鉅，令人懷疑稅法對其所得認定似缺乏一致性之處理標準。

前述特銷稅已於 105 年停止課徵²，其立法理由如下：「為進一步落實居住正義、健全房市發展，將實施房地交易所得合一實價課徵所得稅制度，爰配合停止課徵銷售房屋、土地之特種貨物及勞務稅。」新制房地合一所得稅於 104 年 6 月 5 日通過修正草案且於 105 年 1 月 1 日起開始施行。

特銷稅及房地合一所得稅相關規定，皆導致不動產交易所得因法規之稅率提高，人民稅負加重，部分民眾為逃漏移轉不動產獲利所得逐漸加重之稅捐，以借明登記方式購入房產規避上述稅負。惟借名登記之情形發生，亦可能是納稅人有其他考量。因此在一樣借名登記出售不動產情形下，不同目的而辦理借名登記出售不動產案件，其所得核課方式應一致，抑或得因其借名登記之目的不同，而有稅法上解釋空間？

二、淺談借名登記

探究借名登記行為，係因華人社會重視人情味，且借名登記於實務操作上亦具高度便利性，故借名登記案件於特銷稅、財產交易所得、乃至房地合一所得稅案件中亦非少見。實務查核借名登記不動產出售所得案件時，常見 2 類借名動機：一為借用他人名義取得權利或利益。因如使用他人為登記名義人，可降低自身所得稅負，或因此完全免除稅負；二為規避強制執行，即借用他人名義登記者並非為了降低稅負，而為避免其取得之不動產被債權人聲請強制執行。在稅捐稽徵機關較常見為前者，即為降低稅負或完全免除稅負而借他人名義移轉登記不動產所有權。

借名登記不動產交易案件中，不論是對法規之解釋，借名登記契約查核之實體所得認定及舉證責任之分配與程序，皆未具一致性之查核原則。又於 105 年底通過納保法後，稽徵機關於查核上須更加注意查核權力是否侵犯人民基本權利，避免

² 特種貨物及勞務稅條例第 6 條之 1：「自中華民國一百零五年一月一日起，訂定銷售契約銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，停止課徵特種貨物及勞務稅。」

人權與調查權之衝突。

參、借名登記不動產出售所得之歸屬與實現

於討論實務案例前，擬先就借名登記於稅法與民法間之法律關係予以說明，再輔以本文觀點加以研析討論。

一、借名登記不動產出售所得之歸屬主體

稅法及民法分別為公法與私法，其法理與領域應有所不同，但因稅捐核課處分同時涉及民法及稅法規定，故其二者關係密切。在論及事件發生時間序列上，民事關係發生時點應會領先於稅捐關係³。故稅法對於稅捐事件之解釋，須先回歸民法上定義⁴，亦與民法使用相同概念或用語(如配偶或繼承人等)。值得注意的是，稅捐稽徵機關所得之課徵作業是否會因強調公法與私法之安定性及一致性，而影響稅捐課徵⁵，如借名登記行為在民事行為定義，是否會影響其在稅法上核課處分之效力，此即本文欲探討問題之一。

民法基本原則為契約自由原則，是自由國家市場運作機制重要原則之一，即在契約自由精神下，國家應盡量不要干涉自由市場經濟之運作。而租稅法規另有實現國家目的之特性，如以租稅優惠吸引投資等，故當稅法在實現特定政策目標時，須注意不得過度妨害民法相關制度。

在自由市場經濟中，課稅為國家主權之權力體現，為避免國家行為過於影響自由市場運作，國家對於該交易結果所為之公權力行為，基本上應遵照人民私經濟活動，即盡量避免影響人民私經濟安排，此為稅捐中立性之表徵⁶。惟若因稽徵機關發現人民故意安排致租稅逃漏行為時，針對該法律行為，應有稅法上實質課稅原則之應用，以實質課稅原則對該刻意逃漏稅之法律行為加以調整，實現國家租稅權，方得維護租稅法之有效實踐及租稅正義⁷。

稅捐法規雖自成一體，惟其課稅處分之行政行為基礎，應基於人民私經濟

³ 黃茂榮，稅捐法與民事法(一)，植根雜誌，第 26 卷第 11 期，頁 28，2010 年 11 月。

⁴ 黃茂榮，同前註，頁 30-32。

⁵ 黃茂榮，同註 3，頁 34-35。

⁶ 陳清秀，稅法總論，元照，十版，頁 312，2018 年 4 月。

⁷ 陳清秀，從私法自治權之保障談稅法對於私法秩序之融合原則，稅務旬刊，第 2366 期，頁 8，2017 年 6 月。

活動之民法規範，故稅法相關用語仍有許多係按照民法規定，再以稅捐觀念加以調整。而稽徵機關在稅捐課徵權力行使上，對於稅法與民法衝突，應無優劣之別，係應就學說與法院實務見解找出共同之解釋，最終達成稅捐正義之理念⁸。

(一)民事法律關係

借名登記契約，其起源雖自清代即有相關資料可稽，惟我國本土不動產借名契約之起因，應與我國土地政策，尤其農地優惠政策，具相當關聯性。我國為保護農民及鼓勵農業發展，對農地於土地增值稅、地價稅等皆具免稅優惠規定。在土地法修法前，僅限於自耕農身分者可取得農地⁹，亦因該政策限制，我國投資者「上有政策，下有對策」，即出資者會與具自耕農身分之農民合作，以借名登記方式買賣農地。借名登記契約所衍生之訴訟案件不僅在民事案件上可見一斑，在稅法訴訟案件上，亦常因借名登記契約之法律行為是否屬租稅規避行為，爭訟不斷。

學說上對於借名登記契約之定義，可參考詹森林大法官之定義：「借名登記契約，謂當事人約定，一方(借名者)經他方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人¹⁰。」而對於借名登記是否為有效契約，學理上已有部分學者承認借名登記契約為有效契約。

實務上亦有法院承認借名登記為有效行為，如最高法院 94 年度台上字第 362 號民事判決亦指出借名登記應為有效之法律行為：「惟按所謂脫法行為係指當事人為迴避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果之行為而言。法律並無禁止父母將其不動產借用子女名義之強制規定，即難認此借名登記係脫法行為。」故法院結論係該借名登記行為屬有效法律行為，而本文就亦借名登記契約應為有效之立基點討論。綜合學說及實務觀之，目前我國有關借名登記契約之大多數見解皆承認借名登記契約有其效力。

(二)實質課稅原則

借名登記契約為民事契約，民事契約需遵循民法規定而為，如不動產登記等；實質課稅原則為稅法上就實質經濟行為進行核課之依據，故本文認為若肯認借名

⁸ 陳清秀，同註 6，頁 39-40。

⁹ 黃子峻，借名法律關係之研究，頁 34-35，國立中正大學法律研究所碩士論文，2013 年 1 月。

¹⁰ 吳從周等 7 人合著，借名登記契約之實務爭議探討，頁 98，元照，2017 年 11 月。

登記為有效契約，則民事關係應屬有效，故出售不動產之所得，稅捐稽徵機關於做成一般核課處分時，所得人應為不動產登記所有權人，然倘查得實際上所得人並非不動產登記所有權人時，則應改課徵實際所得人。

稅捐主體即稅法上義務主體，即為稅捐客體與稅捐債務之歸屬，稅法中對於稅捐主體之規定，按各稅法體系定之，在綜合所得稅中即為個人¹¹。

基於稅法上實質課稅原則，再按所得稅法規定¹²，所得稅之稅捐應以實際取得利益者為歸屬主體。借名登記契約存在且有效之前提下，應可採認其移轉所有權登記之不動產應屬借名人，而其實際利益歸屬亦屬借名人。

有學者認為稅捐法與民事法規定可能有不同部分，亦可能僅為名詞解釋問題，而德國直接將納稅人實質利益當成核課依據，不論其法律上形式，此稱為經濟觀察法。故歸納民事法與稅捐法之立場，雖稅捐法與民事法應有各按其目的解釋上之應用方式，惟解釋上應盡量朝向兩邊皆能協調且被普遍接受之見解。學者進一步指出，若稅捐法及民事法具無法化解之衝突時，應為稅捐法制訂未臻完備，致事後才發現無法契合於民事法之解釋，甚至會「硬要在稅捐法內，曲解民事法，產生目的性擴張民事法概念的補充情事。」¹³

(三) 本文觀點

民事法與稅法之關係，本文認為基於契約自由原則，實務上應肯認借名登記契約為有效契約，借名人與出名人之約定為有效之約定，該部分應該涉及契約權利義務之履行。而即便承認該類契約為有效契約(抑或為無效契約)，於稅法上，基於經濟觀察法及實質課稅原則，稅法核課權應穿透借名登記不動產之表面登記所有權人，而應以實際得到利益之借名人為納稅主體¹⁴，亦即該類所得稅捐之納稅義務人應為借名人。

參酌實務見解及相關學說，借名登記不動產出售所得之稅捐歸屬主體應認為

¹¹ 陳清秀，同註 6，頁 313。

¹² 所得稅法第 2 條：「凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法規定，課徵綜合所得稅。非中華民國境內居住之個人，而有中華民國來源所得者，除本法另有規定外，其應納稅額，分別就源扣繳。」

¹³ 黃茂榮，稅捐法與民事法(二)，植根雜誌，第 26 卷第 12 期，頁 28，2010 年 12 月。

¹⁴ 陳清秀，同註 6，頁 318。

係借名人，此結論不僅滿足目前司法實務上承認民法中借名登記契約之有效性，亦滿足稅捐稽徵機關使用之實質課稅原則所定義經濟利益歸屬主體。

就稅法與民法兩者規範有所不同基礎論之，雖因稅捐法規有實質課稅原則之運用，故即使在民法中違法之利得，在稅法亦須視為所得而加以課稅¹⁵。而民法目前實務見解為有效之借名登記所得，亦應按實質課稅原則觀察實際所得人，確因出售登記於他人名下之土地而有利得。該出售土地所得，若確為登記自己名下者，則適用所得稅法出售土地免稅之規定。

探究民法不動產須經登記¹⁶之規定，其立法理由摘錄如下：「查民律草案第九百七十九條理由謂物權，既有極強之效力，得對抗一般之人，故關於不動產物權取得、設定、喪失、及變更之法律行為，若不令其履行方式，即對於第三人發生效力，第三人必蒙不測之損害。充其弊，必至使交易有不能安全之虞，自來各國為保證第三人之利益及交易安全計，設種種制度。現今各國為達此目的，亦設種種制度，其款目雖繁，其重要大別為三(下略)¹⁷」簡而言之，不動產交易活動金額動輒上千萬元，顯大於一般銷售財貨或勞務利得，而民法中亦規定不動產須經登記方有效力，以保護交易第三人，使社會交易活動能確保其安全性，避免不動產交易行為雙方蒙受不測之損害。

民法規定有其維持社會秩序之考量，但稅法上僅因為登記於自己名下而再行出售之行為，即從完全免稅到全額課徵所得稅及處罰，似有再酌之處；再者，稅捐稽徵機關以實質課稅原則對於原實質所有權人課徵所得稅，惟其所得類型卻加以轉變，亦為另一邏輯問題。

二、借名登記不動產出售所得之實現時點

對於出售借名登記不動產所得核課處分，其核課期間應為重要之一環。因借名登記行為涉及出名人與借名人收款時點¹⁸，致稽徵機關核認之所得歸屬年度產生爭

¹⁵ 財政部 81 年 02 月 20 日臺財稅字第 810759763 號函：「納稅義務人xx經查獲經營六合彩賭博之收入，其未經沒入部分，核屬所得稅法第十四條第一項第九類之其他所得，應以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額，合併課徵綜合所得稅。」

¹⁶ 民法第 758 條。

¹⁷ 法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID= FL001351 &LawNo=758> (最後瀏覽日期：108 年 5 月 19 日)。

¹⁸ 如本文前揭最高行政法院 103 年判字 313 號判決中，出名人收取收入時間為 95 年度，而出名人

議，此差異造成徵納雙方認定有異，從而造成人民對於稅捐處分之疑慮。

(一)所得認定時點與核課期間

稅捐債權之形成，於課稅要件滿足時已成立，而在正確之所得實現年度認定所得，方符合稅法上量能課稅原則¹⁹。本文欲探討所得認定時點與歸屬年度之實益為該筆所得之核課期間。

核課期間之設置，係因租稅債權請求權對人民影響甚大，為避免人民需長期因稅捐機關調查，而對政府產生不信任感，故法律上對稅捐稽徵機關調查期間有所限制。又為防止人民刻意逃漏稅捐且隱瞞其不法行為，致稽徵機關調查困難，而無從對漏稅之人實行國家稅捐請求權，故稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 3 款²⁰，將納稅義務人有無依規定申報，或者是否故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐，其核課期間定為 5 年或 7 年²¹。

(二)個人綜合所得稅為現金基礎

所得稅法第 22 條第 1 項及商業會計法第 10 條第 2 項、第 3 項：「所謂權責發生制，係指收益於確定應收時，費用於確定應付時，即行入帳。決算時收益及費用，並按其應歸屬年度作調整分錄。所稱現金收付制，係指收益於收入現金時，或費用於付出現金時，始行入帳²²。」我國綜合所得稅所得申報時點，係採現金收付制，故納稅人之所得歸屬年度即是以納稅人本人實際收到收入之時點為申報所得年度。

有關所得實現年度，按大法官釋字 377 號解釋文所示：「個人所得歸屬年度，依所得稅法第十四條及第八十八條規定並參照第七十六條之一第一項之意旨，係

再將其收入轉移給借名人時間則為 96 年度，而該案之所得歸屬應為 95 或 96 年度？

¹⁹ 陳清秀，現代稅法原理與國際稅法，元照，頁 73，2008 年。

²⁰ 稅捐稽徵法第 21 條：「(第一項)稅捐之核課期間，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。三、未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為七年。(第二項)在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；(第三項)在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」

²¹ 臺北高等行政法院 99 年度訴字第 156 號判決。

²² 臺中高等行政法院判決 90 年度訴字第 1101 號行政判決。

以實際取得之日期為準，亦即年度綜合所得稅之課徵，僅以已實現之所得為限，而不問其所得原因是否發生於該年度。」又該號釋字之解釋理由書：「個人綜合所得稅之課徵係以年度所得之實現與否為準，凡已收取現金或替代現金之報償均為核課對象，若因法律或事實上之原因而未能收取者，即屬所得尚未實現，則不列計在內。」，故所得人須以實際收到現金為課稅基準。

實務上亦有認為課稅時點難以判斷而須以個案認定之說法，「固然依『現金收付制』之標準，以最精準之理論言之，一項實物所得對某一納稅義務人已實現者，當然必須該納稅義務人已實際掌控支配該項實物，處於可隨時自由支配處分之情況下方屬之。但是基於『稅捐大量行政』與『課稅資料主要掌握在納稅義務人手中』之特質以及對應而生之『稽徵經濟原則』考量，所得實現時點也有必要針對特定案型事實予以劃一之標準，在此標準下，可能會犧牲小量之精準性，但卻有計算便捷之效果。而且因為徵納雙方同受拘束，亦難指為違法²³。」故若為確立課稅時點，而花費大量稽徵成本調查事證，除花費大量行政成本且成效恐不如預期，故以稽徵經濟原則前提下，課稅時點之確立可能僅於納稅人能主張並提供相關事證情況下，方得確信其為真實。

(三)本文觀點

我國所得稅法係以年度為課稅範圍，並於隔年 5 月申報前一年度所得，故就前述提到之核課期間規定，所得年度認列時點亦影響納稅義務人之權益。借名登記出售不動產之法律關係，涉及三方當事人，即借名人、出名人、第三方(即買受不動產之當事人、下稱買受人)。當借名人出售不動產後，其金錢給付之流程，將影響稅捐稽徵機關如何認定納稅義務人該筆所得之歸屬年度，本文以兩種給付類型討論如下：

1. 借名人出售不動產後，該收入之取得，可能由買受人直接給付借名人，其所得年度之認定較無爭議，即以借名人實際收受出售價額年度為核課年度。
2. 借名登記關係中，出售借名登記不動產時，買受人先將不動產資金給付予登記移轉所有權之出名人，而出名人嗣後方將該資金給付(或分配)予借名人，核課時點應屬出名人得到價款之時點，抑或為借名人取得款項之時點？

²³ 臺北高等行政法院 93 年度訴字第 1906 號判決。

有關核課時點，可參照相關法院見解：「現行司法實務認為個人綜合所得稅中有關所得實現與否認定，應採現金收付制，以所得實際實現之時點為準，本家中上訴人取得上開收入之時點為 96 年間，因此其所得實現時點『原則上』應為 96 年度之稅捐週期²⁴。」該判決案例中，借名人出售不動產後於 95 年取得價金，隔年(即 96 年)方將該價金分配予出資人，即該案之納稅義務人，故以法院見解與個人綜所稅規定，對納稅義務人所得實現時點與核課年度認定，皆應以納稅義務人(借名人)96 年取得價金為所得實現時點。

三、借名登記不動產出售所得之類別及計算

在確立借名登記不動產出售所得歸屬主體與所得發生時點後，須討論該類所得之稅捐客體。參考陳清秀教授之見解：「稅捐客體(課稅對象²⁵)是指為發生稅捐債務所必要的物的要素(前提要件)的總括概念²⁶，是在探討什麼是可以加以課稅的問題，也就是什麼應負擔納稅義務的問題」，稅捐客體即稅捐稽徵機關課稅標的，在所得稅法中則為所得。

(一)所得類別

所得歸屬類別是否應依其有無民法上之不動產登記行為而有所不同？該爭點為本文撰寫重點之一。綜觀借名登記不動產出售所得相關判決，若涉及出售土地部分，借名人皆主張該筆所得應歸類為所得稅法之財產交易所得，而出售土地之財產交易所得，因所得稅法規定土地交易免課徵所得稅，故借名登記不動產出售之所得類別，會直接決定出售土地所得免稅與否，免稅與全額課稅造成之租稅負擔差異極大，故對借名登記出售不動產之所得類別認定實為重要。

討論該類所得是否為財產交易所得，抑或稽徵機關及法院目前認定之其他所得，法院大都因行政法院之決議及財政部函釋直接認定為其他所得，本文認為納稅人若非基於逃漏租稅所為之法律形式安排，則不應逕行將所有因「借名登記」行為產生之交易所得，皆列為所得稅法第 14 條第 10 類所得，然現行法院未就所得類

²⁴ 最高行政法院 103 年度判字第 313 號判決。

²⁵ 陳清秀學者此處所提到的課稅「對象」，應不是指「人」，而是指課稅處分之標的物，如所得稅法中之「所得」。

²⁶ 陳清秀，同註 6，頁 315。

別分類加以深入討論，大都遵循稽徵機關之判斷，實為不妥。

(二)稅基計算

借名登記之案例中，納稅人多提及土地部分交易所得免稅係基於該所得已於土地稅法中課徵土地增值稅，性質即為土地之所得稅，為免重覆課稅，借名登記不動產出售所得考慮出售土地之所得應予免稅。參照陳清秀教授有關重複課稅之見解：「重複課稅之排除，通常可認為是落實量能課稅原則，並維持稅捐競爭中立性，並非稅捐優惠。由於重複課稅或重複負擔，如果不過度侵害納稅人之經濟上負擔能力(例如數個稅捐並未用盡經濟上給付能力之同一泉源)，亦即並未違反比例原則或過度侵害財產權時，則並非當然被禁止²⁷。」故本文認為重複課稅若不過度影響納稅人之財產權即有其存在合理性。

(三)本文觀點

有關借名登記出售不動產所得被定義為其他所得，稽徵機關在大部分判決中，皆主張可引用財政部 84 年 7 月 5 日台財稅字第 841633008 號函之內容：「納稅義務人購買農地，未辦理產權過戶，旋即出售予第三者，並直接由原地主變更所有權為第三者，其間該納稅義務人所獲之利益，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 9 類規定之其他所得，應依法課徵綜合所得稅。」最高行政法院 101 年度 4 月份第 2 次庭長法官聯席會議²⁸其見解亦與上述解釋函令相同，認定出售借名登記不動產所得為其他所得。

本文認為稽徵機關將該類所得認定為其他所得，絕大部分皆因上述財政部台

²⁷ 陳清秀，同註 6，頁 333。

²⁸ 法律問題：甲向乙購得土地後，未辦理土地所有權移轉登記，即與丙訂立土地買賣契約，將土地出售予丙，並由乙名義直接移轉登記為丙所有。嗣經查獲，甲遭依土地稅法第 54 條第 2 項及平均地權條例第 81 條規定處以罰鍰。則甲因出售該地予丙所獲增益，是否屬所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免納所得稅之所得？

決議：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。

財稅第 841633008 號函規定，因該解釋函令之拘束力，即使與自耕農無關聯之借名登記所得，部分稽徵機關仍引用自前述解釋函令，將出售借名登記不動產所得認定為其他所得，納稅人亦有就該部分提出抗辯者，其抗辯即質疑稽徵機關以時空背景不相同之解釋函令課稅，似有違反租稅法定主義之虞。

本文認為該解釋函令中，有關納稅人購買農地而未辦理產權過戶，係因當時之土地法為保護自耕農所致，而現今非自耕農不得購買農地之條文已刪除且無其他法規限制，稽徵機關應儘速檢討並修正該解釋函令，方能使稅法之解釋函令更切合時事，且不致使納稅人誤會並提出抗辯。

財政部有關稅法之解釋函令有八千多則²⁹，因稅法須因應社會交易型態滾動調整，而法律應因時代背景不同而隨社會變遷加以修改。我國租稅體系影響人民財產權甚多，對於納稅者人權已有所意識並思考如何改進，近年通過之納保法，其中第 9 條第 3 項：「中央主管機關應每四年檢視解釋函令有無違反法律之規定、意旨，或增加法律所無之納稅義務，並得委託外部研究單位辦理³⁰。」足資讚賞。

財政部對於解釋函令之檢討應如何落實，日前財政部納稅者權利保護諮詢會 107 年度第 1 次會議中提及：「請本部法制處、賦稅署及關務署強化解釋函令檢討機制；請法制處製作解釋函令查詢流程，併同本次會議紀錄公開於本部納稅者權利保護專區網頁。」強化修正不適法或不符現今社會實務解釋函令之檢討或淘汰機制。前述納保法第 9 條第 3 項中委託外部研究單位辦理並非硬性規定，然本文認為財政部應可積極研擬相關作業要點，以行政規則甚至以訂定法規方式檢討解釋函令之作業，亦有學者認為雖目前法條對於修改解釋函令並無強行規定，考慮透過再修法將修改解釋函令變為財政部之義務³¹。

除財政部針對法令不合時宜部分應儘速修改外，更重要的是，有關借名登記出

²⁹ 財政部各稅法令函釋檢索系統，http://www.ttc.gov.tw/lp.asp?mp=5&CtNode=97&CtUnit=40&DSD=31&qType=New&CalendarTarget=&htx_lawID=&htx_lawVerID=&htx_lawTnID=&htx_lawTnIDShow=&htx_lawItemID=&htx_xBody=（最後瀏覽日期：109 年 5 月 6 日）。

³⁰ 立法院公報第 105 卷第 100 期院會紀錄有關納保法之第 9 條立法理由：「按我國稅捐法令、行政函釋為數甚多且具相當高之專業性，非納稅者所能完全知悉。為保護納稅者正確納稅之權利，主管機關應將作成稅捐事項相關的解釋函令及其他行政規則，除有涉及公務機密、企業營業秘密或個人隱私外，均應公開予納稅者知曉。」

³¹ 林瑞彬、張憲璋，納稅者權利保護的落實－從解釋函令定期檢視機制談起，勤業眾信通訊，2017 年六月號，頁 21，2017 年 6 月。

售不動產所得除基本稅捐歸屬主體認定外，尚有所得類型之爭議，且納稅人亦有可能非基於逃漏所得稅目的致借名登記，而係因其他相關法規限制未能過戶於自己名下。

肆、借名登記不動產出售利得案例分析

一、實務案例

借名登記案件因我國本土民情等原因，在法院實務判決中並不少見，本節略以三件我國法院實際判決，分析因借名登記而衍生之課稅處分，進而討論借名登記出售不動產所得之實務問題。

(一) 案例一：出售登記於他人名下之不動產利得

納稅人甲與乙 2 人於民國 64 年及 75 年間與訴外人丙共同出資購買臺北市土地，以丙名義辦理所有權登記。丙於 95 年間將系爭土地出售予他人，以該出售土地之價款扣除佣金、土地增值稅後，按各出資人之出資比例，於 96 年 2 至 3 月間分次分配價款與共同出資人甲和乙。

國稅局查得甲及乙本於契約關係對丙享有終止契約返還土地之債權，因丙將該債權請求權之標的出售予第三人致無法實現，甲乙因而另取得之代替利益，核屬債權之實現，乃按甲分得金額扣除 64 年及 75 年取得系爭土地之公告現值核定其他所得，併同短報之租賃所得，歸課甲 96 年度綜合所得總額 50,886,117 元，補徵稅額 19,165,183 元，並按所漏稅額處 0.5 倍之罰鍰計 9,582,592 元；另按乙分得金額扣除 64 年及 75 年取得系爭土地之公告現值核定其他所得 49,308,038 元，歸課其 96 年度綜合所得總額 52,879,216 元，補徵稅額 19,565,530 元，並按所漏稅額 19,565,530 元依漏報所得是否屬已填報免扣繳憑單之比例分別處以 0.2 倍及 0.5 倍之罰鍰計 9,777,951 元，納稅人雖對該課稅處分提出訴訟，而法院最終判決國稅局勝訴，維持原核定之稅額及罰鍰³²。

所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定土地出售所得免納所得稅，其立法意旨係因土地出售已課有土地增值稅之故。上訴人甲及被繼承人乙與訴外人丙合資購買

³² 參最高行政法院 103 年度判字第 313 號判決。

系爭土地，雖未登記為系爭土地所有權人，然於分配土地出售價款前，業已先行扣除土地增值稅額，再按出資比例獲分配價款，顯無逃漏土地增值稅之情形。

(二) 案例二：非自耕農出售借名登記農地之利得

甲及其父母、姊妹等 5 人與訴外人乙於 65 年間各出資 2 分之 1 共同購買高雄縣○○段 44、78、79 地號土地（下稱系爭土地），因系爭土地為農業用地，而甲等 5 人未具自耕農身分，無法辦理產權過戶，乃以甲父為代表與乙簽訂共同承購土地及信託登記合約書，將系爭土地登記於具備自耕農身分之乙名下；嗣乙於 91 年 3 月間將系爭土地分別出售予訴外人丙及丁，並將出售所得之部分土地款支付予甲及其父母姊妹。國稅局乃以出售價款減除取得成本，按行政院主計總處發布土地增值稅使用物價總指數表 258.2% 調整取得成本、改良土地費用及土地增值稅後，按所得之半數核算甲等 5 人之利得 65,509,331 元，而認定甲有漏報其他所得 28,400,378 元，除補徵綜合所得稅額 10,649,020 元，並按所漏稅額處 0.5 倍罰鍰³³。

系爭土地於農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正後，甲等 5 人前將該地應有部分借名登記予乙之目的已無違反強制、禁止規定，故甲已得擁有農地並登記為共有人，是以本件當事人之真意，係甲將其出資買受之系爭土地應有部分，登記於乙名下，而管理、使用、處分權仍屬於原告之無名契約，其契約重在當事人間信任關係，性質與委任契約類同，應類推適用委任關係。故本件甲將借名登記予乙之系爭土地應有部分，由受任人乙出售予丙丁，該買賣法律行為發生之權利義務，於甲及丙、丁之間直接發生效力。故如個人出售土地得免稅，則委任人委任受任人出售應有部分，亦應有所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款免稅規定之適用。

本案納稅人欲從事土地投資之行為，卻因未具自耕農身分，故無法取得系爭土地之登記所有權，方借用具有自耕農身分之人，以其名義登記購入農地。查土地法第 30 條限制自耕農身分買賣農地之規範，其立法理由應為農民所得常受天災影響，國家政策有其須保護農民之考量³⁴。而本案之事實，無購入農地為農用之陳述，可

³³ 參高雄高等行政法院 96 年度訴字第 879 號判決。

³⁴ 土地法第 30 條(已於 89 年 1 月 26 日刪除)之立法理由為：「一、為配合農業發展，擴大農場經營規模，防止農地細分，現有之耕地不得分割及移轉為共有。但因繼承而移轉者得為共有。二、增訂第二項，明定違反第一項其移轉無效。」(資料來源：法源法律網，<https://db.lawbank.com.tw/FLAW/FLAWDOC01.aspx?lsid=FL003034&lno=30>) (最後瀏覽日期：109 年 5 月 6 日)。

見納稅人以他人名義購入農地之目的，應與國家規範目的相悖，惟該法規現已廢除，且若納稅人登記人與實際持有人不同時，可能涉有偽造文書或違反其他有關法規規定，則稅法因其他與法規並無直接相關聯，可能因而成立不同立場之稅捐核課處分，亦有違租稅中立原則。

(三)案例三：多次借名登記買賣房地之利得

甲原為不動產交易經紀人，自民國 92 年起，見國內房地產價格大幅上揚，認有利可圖，即以臺北市某大樓為辦公地點，經營從事買賣、出租不動產事業，並由其妻乙負責買賣、出租不動產之資金調度、帳務記錄、不動產標的買賣、租賃管理、價金支付、繳付銀行貸款及報稅等事宜。甲以直接邀約或透過他人介紹，且事前明示或事後給予每次出借其個人名義擔任一件不動產之登記名義人 2 萬元至 3 萬元不等報酬，計徵得 51 名親友同意出借名義作為甲經營買賣、出租不動產事業之不動產登記名義人，出售不動產獲利。

爾後甲出售登記於 51 名親友名下之不動產後，將交易所得由出借名義人填寫交易當年度綜合所得稅申報書，將此等實質歸屬由甲享有，而應屬甲之不動產出租、出售所得，隱藏分散成出借名義人當年度之「財產交易所得」，甲即以此「利用他人名義分散所得」之不正當方法，逃漏其等於 92 年度至 100 年度應合併申報繳納之綜合所得稅總計 1,712,818,104 元³⁵。

本案納稅人利用他人名義買賣房地，是否符合納保法第 7 條第 3 項規定「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。」之租稅規避行為，抑或其借用人頭逃漏高額稅捐已構成同條第 8 項：「第三項情形，主管機關不得另課予逃漏稅捐之處罰。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。」所述之租稅逃漏，不僅稽徵機關應對其補徵應納之稅額，且應加以懲罰。本文認為應屬後者，即構成應對其所得處罰之逃漏稅捐罪。

³⁵ 參臺北地方法院 102 年度金重訴字第 3 號刑事判決。

鑒於納保法通過，對於租稅逃漏與租稅規避之區分亟需進一步分析及討論，因納保法第 7 條第 3 項規定若屬租稅規避事項，則其經稽徵機關查得之所得，僅得成立租稅上請求權，僅能加徵滯納金及利息，不得對其處罰；若屬同條第 8 項租稅逃漏形式，則可進一步加以懲罰。惟借名登記交易所得係屬租稅規避或逃漏，礙於本文篇幅，無法進一步討論之。

綜合以上案例，本文僅限於個人出售借名登記不動產之所得加以討論，係因個人綜合所得十類所得中，所得類型之區別與所得稅基計算關係密切，故本文案例中納稅人皆積極主張該類未登記於自己名下之所得亦為財產交易所得，而若確屬買賣不動產之財產交易所得，則可適用相關免稅規定。

至營利事業所得稅中若有似類借名登記之狀況，財政部於 101 年 7 月 4 日發布台財稅字第 10104563040 號令：「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。」依此，營業人即使有借名登記之情形，按照財政部所頒定之解釋函令，該類所得亦屬營利事業所得，不符合所得稅法免稅之規定，故在稅基計算上與個人並無差異，本文即不另就營業人出售借名登記不動產情形加以討論。

二、法理分析

本文所引用之案例，係借名登記行為在各項不同背景之交易模式下，稅捐稽徵機關所為之稅捐處分。本節擬就前揭各案例在整體租稅體系中，納稅人若未將不動產借名登記予他人，而係登記自己名下出售之假設下，分析國家整體租稅債權有無實質影響，以較簡略及假設之數字進行分析及計算，推導出借名登記出售不動產之利得在不同型態中，應可參考之租稅法理分析。

(一) 案例一

第一個案例係甲乙丙 3 人共同買地，且將該地登記於丙之名下後出售，因土地交易免稅，故甲乙 2 人認為其收益不需申報，故遭國稅局以甲乙 2 人對該土地無直接所有權，而該出售土地之價金應為甲乙對丙「債權之實現」，故本件買賣價金扣除相關成本後，國稅局針對甲乙獲配之土地收益核定為其他所得而補稅。案件中

法院先就所得課稅時點討論，再認定該類以他人名義登記出售土地之所得類別及相關費用，最後判定納稅人敗訴，亦認同國稅局之實務做法。

本文以該案例背景事實為基礎，另假設甲乙藉丙名義購入之成本為 3,000 萬元，出售金額為 4,000 萬元，而以丙名義繳納之土地增值稅為 20 萬元，若該案土地皆登記予實際所有權人，則僅須繳納土地增值稅 20 萬元，而按照國稅局目前實務做法，則是以 4,000 萬元減除 3,000 萬元及土地增值稅 20 萬元，計算所得為 980 萬元，差異極大。而本文欲討論之爭點即為，若納稅人將該土地登記於實際納稅人甲與乙名下，則該筆交易之課稅方式對國家整體稅收有無損害？若有損害，則該損害之性質應為租稅逃漏或租稅規避？

本案從判決所述之事實中，納稅義務人並無明確有主觀欲逃漏稅捐之意圖與事證，納稅義務人在判決中主張所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款土地出售之所得免納所得稅，係因土地出售已課有土地增值稅，而本案甲乙丙 3 人出售土地後於分配土地出售價款前，已先行扣除土地增值稅額，再按出資比例獲分配價款，顯無逃漏土地增值稅之情形，應合於土地出售所得免納所得稅之立法目的，符合前揭法條免納所得稅之規定，亦符合實質課稅原則。

本案若假設土地登記所有權人為甲、乙、丙 3 人，則出售土地之稅捐亦僅屬為甲、乙、丙 3 人應繳納之土地增值稅，而原登記丙 1 人之土地增值稅為 20 萬元，故該登記所有權人改為 3 人，土地增值稅亦為 3 人所分攤，且土增稅之制度設計皆須先行繳納，方能辦理移轉登記，較無逃漏之可能性，故本案分析甲乙以丙之名義登記土地所有權再行出售，行為尚無逃漏稅之意圖，且評估後應無租稅利益，亦不須討論係屬租稅逃漏或租稅規避，故甲乙以他人名義登記出售所獲配之土地利益不應屬所得稅法中其他所得。

第一個案例經過稅法體系檢討分析後，納稅義務人除無主觀逃漏稅意圖外，亦未見透過借用他人名義登記土地之租稅利益，若無租稅利益，亦無分析該筆交易是為租稅規避或者為租稅逃漏之必要，故本文認為本案件應可考慮將該借名登記出售土地之所得，列為所得稅法中免稅之所得，且該筆土地出售時已課徵土地增值稅，亦無逃漏其他稅捐之行為，有無登記他人名義過戶之行為在本案中並無差異。

(二)案例二

第二個案例係未具自耕農身分而出售借名登記農地，納稅人甲及其家屬等 5 人與具自耕農身分之乙購買農業用地，因土地法限制，農地僅能移轉登記予有自耕農身分之人，故甲乙等 7 人購入農地後，皆登記於乙之名下，持有 26 年後出售，出售農地後取得之收入，乙因登記於自己名下故土地出售收入免稅，而甲及其他人因出售未登記於自己名下之農地，遭國稅局補稅及處罰，而法院最後亦判決納稅人敗訴。

本案假設甲乙等 7 人購入土地之成本為 100 萬元，而出售收入為 800 萬元，故若該 7 人皆具自耕農身分者，將土地登記為自己名下，則該筆買賣農地之交易，係因出售農地之土地增值稅及所得稅完全免稅，故無任何應負擔稅負。惟本案中甲及其家屬共 6 人所取得之土地收入，因該土地並非登記於該 6 人名下，故被認定為所得稅法中其他所得，而課稅所得為收入 800 萬元減除成本 100 萬元，若 7 人均分該筆收入，則本案按課稅實務做法，課稅所得應為 600 萬元，每人課稅所得為 100 萬元，亦與登記於自己名下出售土地之免稅待遇差異甚鉅。

本案假設該次農地買賣交易，皆登記於該 7 人之名下，則農地出售免土地增值稅及所得稅，故出售後租稅負擔應為 0 元，且本案甲等 6 人將土地登記於他人名下之目的，並非為了規避或逃漏租稅，僅是基於法規限制，故甲等人之主觀意圖非為逃漏稅捐。另若該筆農地買賣僅為投資，而農地實際上並非作為農用，則需要地方稅捐稽徵機關查核是否符合農地農用，惟本案國稅局之實務見解及法院判決中皆未討論到該筆農地之實際用途為何，且該部分亦非本文之討論核心。

綜觀本案納稅人之主觀意圖應非逃漏稅捐，借名登記行為僅因法規限制無法登記於自己名下，且比起登記他人名下後出售與登記於自己名下之情狀並無租稅利益，故亦無進一步討論納稅義務人所為之法律行為安排，其所獲租稅利益應為租稅逃漏具可罰性或為租稅規避僅加徵滯納金之必要。

(三)案例三

最後一個案例為夫妻甲乙涉嫌利用他人名義買賣房地產逃漏稅，甲乙 2 人大量借用他人名義出售房地產與收取租金，逃漏 92 年度至 100 年度應合併申報繳納之綜合所得稅總計 1,712,818,104 元。

本案係本文所引用三個案例中明確借用他人名義買賣不動產而逃漏稅捐者，甲乙 2 人借用大量之他人名義登記買賣房地，且借用名義人高達 51 人，故本案與前面案例不同之處，係納稅人逃漏稅捐之主觀意識強烈，在檢調全面查核下，事證非常明確。納稅人若透過他人名義買賣房地，則其租稅利益亦即逃避之稅負有 17 億元之多。

伍、結論與建議

本文認為借名登記不動產出售所得應列入所得課稅，以 3 個案例作為分析基礎並對其爭點歸納分析，即所得之核課主體、所得實現時點及所得類別討論，又因不動產交易所涉及之稅目不僅為所得稅，尚有土地增值稅及契稅等，故另就整體稅制做更完整稅法法理分析。

有關該類所得在判決實務上之分類，除了案例三之外，案例一與案例二中，法院與稽徵機關皆認為該類所得為其他所得，主要原因為財政部 84 年 7 月 5 日台財稅第 841633008 號函將借用他人名義出售不動產之所得定義為其他所得，當初該解釋函令背景為農地僅得登記於有自耕農身分之人名下，故該類借名登記不動產出售所得被歸類為其他所得。本文所摘採之相關案例中，納稅人對於引用該解釋函令所為之核課處分，提出違反租稅法定主義之嫌，即稽徵機關引用事實背景不盡相同解釋函令作為核課處分依據，使納稅義務人對該引用之法源有質疑與爭訟空間。

由本文所整理之案例可見稅務機關解釋函令對稽徵機關約束力之大，亦影響納稅人之權益。近年通過之納保法，即對解釋函令之檢討訂出相關規定。其中納保法第 9 條³⁶，不僅規定稽徵機關須公開有關稅捐事項所為之解釋函令，若未公開不得作為他案之援引依據，且要求中央主管機關(財政部)應每 4 年檢視解釋函令是否有違反法律規定。該規定保護納稅人不受稽徵機關未公開之解釋函令效力拘束，至財政部每 4 年檢視解釋函令之作法有無落實，則待時間檢視。

財政部解釋函令將近萬則，這些解釋函令對於稅捐稽徵機關所為之行政處分

³⁶ 納稅者權利保護法第 9 條：「(第 1 項)主管機關就稅捐事項所作成之解釋函令及其他行政規則，除涉及公務機密、營業秘密，或個人隱私外，均應公開。(第 2 項)解釋函令未依行政程序法第一百六十條第二項、政府資訊公開法第八條或其他適當方式公開者，稅捐稽徵機關不得作為他案援用。(第 3 項)中央主管機關應每四年檢視解釋函令有無違反法律之規定、意旨，或增加法律所無之納稅義務，並得委託外部研究單位辦理。」

有拘束力，而行政處分直接影響人民之財產權(若稅額過鉅者)甚至生命權。在納保法通過後，檢視財政部近萬則解釋函令是否合法之期間，本文認為應可參酌兒童權利公約施行法³⁷或相關人權公約之法規檢視規定，第一次全面檢視應在兩年內，後續法規檢視及修改，可以短期全面檢視為目標，且成立專責小組，而長期全面檢視解釋函令之期間維持 4 年。

有關借名登記出售不動產所得之稅捐核課，經參照學者及法院判決之見解，其核課主體，即納稅義務人應為借名之人，亦即未登記不動產之實質所有人，而核課時點則為借名人取得所得之時點。至所得類別及計算，本文透過 3 個案例歸納比較後，認為即使納稅人因為借名登記之行為未將不動產登記於自己名下，惟稅法中實質課稅原則及稅捐中立性之精神，即便納稅人並非實際登記所有權人，出名人與借名人之間所歸課之所得類別應無二致，否則不符稅法推論之邏輯。

相較於把借名登記不動產出售所得歸類於其他所得，本文認為更適宜應歸類於財產交易所得。不論借名登記行為存在與否，就實質課稅原則精神而言，納稅人買賣不動產之所得於所得稅法中即為財產交易所得，本文以 3 個案例歸課之所得分析，案例一及案例二其借名登記行為之事實背景有所不同，皆被稽徵機關認定為其他所得，未考慮出售土地之所得免稅之規定，實有不妥。

再進一步討論，本文第肆章第二節以各個案例假設若納稅人將該不動產登記於自己名下再出售或被徵收，其稅負與將該不動產登記於他人名下，兩者間差異是否有因為登記於他人名下而構成租稅短漏。本文認為稽徵機關做成課稅處分時，應先就兩個層面分析：1. 納稅人主觀意圖為何？是為逃漏稅捐或者是有其他因素？2. 納稅人是否因借用他人名義，而有實際租稅利益？至納稅人之最終應核課所得屬租稅規避或租稅逃漏，亦屬所得歸課徵點之一，惟礙於篇幅，於本文中無法加以討論。

綜上討論，可將本文 3 案例之分析歸結如下：

一、案例一：出售借名登記不動產之所得

³⁷ 兒童權利公約施行法第 9 條：「各級政府機關應依公約規定之內容，就其所主管之法規及行政措施於本法施行後一年內提出優先檢視清單，有不符公約規定者，應於本法施行後三年內完成法規之增修或廢止及行政措施之改進，並應於本法施行後五年內，完成其餘法規之制（訂）定、修正或廢止及行政措施之改進。」

納稅人僅因將不動產登記於其中 1 人名下，而另外兩人僅出資而未辦理過戶登記，即受補稅處分，可能有其不合理之處，納稅人亦主張該筆土地出售時，已繳納土地增值稅，故該案件就整體稅法法理分析上，未見有逃漏租稅意圖及相對租稅利益，本文認為不應將其借名登記之利得認為係所得稅法中其他所得連補帶罰。

二、案例二：非自耕農出售借名登記之所得

納稅人因土地法第 30 條規定限制，故無法過戶登記其實際取得之土地，而該土地俟出售或被徵收後，其收入核課處分與該土地之登記所有權人亦不相同，在稅法法理分析結論中，納稅義務人與前述案例一相同皆無租稅利益，且在多人共同購買土地情況下，土地增值稅會因僅登記於一人之狀況下大幅增加，不僅無租稅利益，還可能產生租稅不利益，更遑論納稅人有逃漏租稅或規避租稅的空間。

三、案例三：多次借名登記買賣房產之所得

案例三即為最典型之借用他人名義登記及買賣不動產，納稅人借用 50 幾名親友之人頭，嗣後雖主張該行為係曾因買賣不動產獲利後遭黑道勒索及因信用問題無法貸款買賣房地產所致，而該主張之事實與大量借用他人人頭買進賣出不動產之行為並不相符，且相較於前述案例一與案例二之一次性買賣，納稅人借用他人名義買賣房地產之時間及次數長達 8 年之久，實難論其無逃漏稅捐之意圖，故稽徵機關所為之稅捐核課處分並無不妥之處。

過往稽徵機關發現納稅人未申報其相對之租稅利益，旋即補稅與對其處以漏稅罰，未進一步討論其所得之法律行為性質為何；而現今日漸重視納稅者權益社會思潮下，法院相關見解將連動稅捐稽徵機關行政處分思維，且責成稽徵機關應對其所為之行政行為，在稅法體系上就每個角度加以考量，做成更完善之稅捐行政處分，更期待我國未來稅改不僅重視納稅人權益，亦得於稅法整體改革上更臻完善。

參考文獻

- 1.林瑞彬、張憲璋(2017)，納稅者權利保護的落實－從解釋函令定期檢視機制談起，*勤業眾信通訊*，2017 年 6 月號，21。
- 2.吳從周等 7 人合著(2017)，*借名登記契約之實務爭議探討*，2017 年 11 月，元照。
- 3.陳清秀(2018)，*稅法總論* 10 版，元照。
- 4.陳清秀(2017)，從私法自治權之保障談稅法對於私法秩序之融合原則，*稅務旬刊* (2366 期)，8。
- 5.陳清秀(2008)，*現代稅法原理與國際稅法*，元照。
- 6.黃子峻(2013)，「借名法律關係之研究」，*國立中正大學法律研究所碩士論文*。
- 7.黃茂榮(2010)，稅捐法與民事法(一)，*植根雜誌*，26(11)，28-35。
- 8.黃茂榮(2010)，稅捐法與民事法(二)，*植根雜誌*，26(12)。
- 9.黃德聖(2015)，「不動產借名登記之理論與實務－以實體與程序交錯適用為核心」，*國立政治大學法律學研究所*。