

# 因農地不能共有之法令限制而借名登記之爭議

## ——評最高行政法院 109 年度上字第 571 號判決<sup>\*</sup>

林柏仲<sup>\*\*</sup>

### 目錄

|   |    |
|---|----|
| 壹、前言 .....  | 1  |
| 貳、本案事實摘要.....   | 1  |
| 參、爭點一：所得於徵收階段和買賣階段所得是否實現？ .....                       | 2  |
| 一、所得理論 .....  | 2  |
| 二、於徵收階段所得有無實現？ .....                                  | 3  |
| 三、借名人於買賣階段所得有無實現？ .....                               | 7  |
| 肆、爭點二：本判決有重複課稅之疑慮.....                                | 8  |
| 一、問題意識 .....  | 8  |
| 二、本文見解 .....  | 8  |
| 伍、爭點三：3 兄弟就系爭抵價地之關係及所得類型.....                         | 9  |
| 一、3 兄弟就系爭抵價地之關係.....                                  | 9  |
| 二、所得類型之不同主張.....                                      | 10 |
| 陸、爭點四：本件有無稅捐規避？ .....                                 | 16 |
| 一、稅捐規避之意義.....  | 16 |
| 二、原審及最高法院見解：本件並無稅捐規避.....                             | 16 |
| 三、本文見解：借名登記之動機並非皆出於稅捐規避，本件 3 兄弟僅係為規避舊土地法不得共有之限制 ..... | 16 |
| 柒、參考資料 .....  | 18 |

\* 授課學期：114-1；課程名稱：稅捐規避專題討論；授課教師：柯格鐘教授；報告日期：2025  
年 12 月 18 日

\*\* 國立臺灣大學法律學系碩士班財稅法學組一年級，學號：R14A21076

## 壹、前言

借名登記契約作為具有我國本土化特色之契約類型，在實務上時常引發各種民、刑事爭議，甚至跨足行政爭訟，實務上具有相當豐富的案例。借名登記係指借名人得到出名人之同意後，使用出名人的名義，以為處理特定事務之法律外觀，凡是需要登記名義之動產或不動產均有使用借名登記契約為相關經濟活動之可能。

本文將以最高行政法院 109 年度上字第 571 號判決為背景為評析，先區分本件當事人在時序上各階段之所得是否已經實現，以所得理論進行討論；再者就本件次要爭點，也就是稅捐主體和本件之所得類型究為土地交易所得或其他所得進行判斷；最後就本件是否該當稅捐規避構成要件進行討論，相信會對於實務上因借名登記產生之爭議有所幫助。

## 貳、本案事實摘要

本案原告之配偶蔡秀陽(下稱甲)與訴外人蔡毛棕(下稱乙)、蔡和雄(下稱丙)為三兄弟，均為農民，於民國 67 年共同出資買某地號農地(下稱原農地)並在其上務農；惟因當時土地法 30 條 1 項<sup>1</sup>有私有農地所有權之移轉不得移轉為共有之限制(該規定於 89 年 1 月 26 日刪除)，三兄弟於 76 年間簽訂系爭協議書，約定以乙為登記名義人，處分須經 3 人同意，土地使用收益 3 人均分，賦稅由 3 人平攤。嗣後原農地於 98 年經台北市區段徵收，應領地價補償費為 78,405,300 元，經乙申請以徵收後可供建築之抵價地抵付前開補償費，為台北市政府以 98 年 3 月 2 日府地發字第 09830278700 號函核准。

後來，3 兄弟於 99 年 4 月 3 日與宏普公司(下稱 A 公司)簽約，以乙為出賣人，將抵價地以總價 278,000,000 賣給 A 公司，A 公司於 99 年 3、4 月間開立支票支付乙 250,200,000，再由乙均分給甲(於 99 年 6 月 22 日死亡，乙將其中 500 萬交付給原告)、丙，所以原告與乙、丙則於同年 8 月 15 日在系爭協議書上註明契約作廢。嗣後乙於 104 年 11 月 25 日登記為系爭抵價地土地所有權人，於 12 月 10 日辦理所有權移轉登記於 A 公司，A 公司於隔日支付尾款 27,800,000，經台北市稅捐稽徵處以乙為納稅義務人核課土增稅，應納稅額 0 元，核發免稅證明。

財政部台北國稅局認為，甲非原農地之土地所有權人，卻自己處獲得 A 公司之上地價款 83,041,216，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類<sup>2</sup>「其他所得」，未經原告於

<sup>1</sup> 土地法第 30 條原規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」

<sup>2</sup> 所得稅法第 14 條第 1 項第 10 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。但告發或檢舉獎金、與證券商或銀行從事結構型商品交易之所得，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不併計綜合所得總額。」

99 年為甲生前所得合併申報，歸課原告 99 年綜合所得總額 83,041,587 元，綜合所得淨額 82,725,587 元，補徵應納稅額 32,316,787 元。

原告提起複查，複查決定變更核定原告漏報之其他所得為 52,264,900 元，追減其他所得 30,776,316 元(下稱原處分)，計算公式為(已收價款 250,200,000 元除 3 - 甲死後乙給付給原告 5,000,000 為甲遺產 - 土地成本即地價補償費 78,405,300) 除 3，原告就原處分不利部分仍表不服提起行政訴訟。

## 參、爭點一：所得於徵收階段和買賣階段所得是否實現？

### 一、所得理論<sup>3</sup>

#### (一) 源泉理論

所得乃從固定之源泉(Quelle)，具有一定規則性而能反覆產出的財產上增益，使取有者得在不減少基幹財產情況下，取得該增益成果。

該理論下，以勞動力、金錢資本、土地資本或者營業作為固定源泉，經由繼續反覆方式而產出的經濟成果，即屬所得。以基幹財產直接進行交易之利得並非所得，也因此該理論掌握的所得範圍相當狹隘，後續未被廣泛接受。

#### (二) 純資產增加說

該理論以兩段經濟期間中資產淨值之增加作為所得，不論是來自於固定源泉，或僅是基於偶發性與一時性因素所獲得財產上增益，均為所得的範圍，即為期末淨值減去期初淨值後的差額，再加上該經濟期間中，對外的儲蓄與投資轉化的資產淨值，以及在自身生產中具有市場價值且轉供自用而節省的費用支出，簡言之，將一切可增加資產淨值的各種因素均涵蓋為所得的範圍。

我國所得稅之制定法，理論上應係單純採用純資產增加說，惟應綜合市場所得理論，產生判斷是否為所得所需要的正面要素特徵，才能適切的反映量能課稅原則。

---

<sup>3</sup> 柯格鐘，所得稅法 I—個人綜合所得稅，頁 55–62，2024 年

### (三) 市場所得理論

此說為德國主流學說見解，該理論認為，所得係指個人透過參與經濟交易行為，因此所實現的經濟成果，涵蓋範圍僅限於「私領域」的市場。

為解決以上難題有學者提出「營利所得理論」，將公領域當中透過參與所取得之交換給付的經濟成果包含在內。

因此，在該理論下，不具對待給付性質之財產上移轉或增益，如遺產、贈與等，或是依法律而為之財產的移轉給付，或國家基於社會法對私人所為之社會扶助補助，均非所得範圍。

## 二、於徵收階段所得有無實現？

### (一) 區段徵收意義

依土地徵收條例(下稱土徵條例)之規定，區段徵收係指政府基於新都市建設、舊都市更新、農村社區更新或其他建設目的需要（土徵條例第4條第1項參照<sup>4</sup>），經由法定程序公益性及必要性之權衡判斷後（土徵條例第3之2條規定參照<sup>5</sup>），對於一定區域內之土地，全部予以徵收，並重新規劃整理。俟開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其他之可供建築使用土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目的或撥供需地機關或專案讓售予特定對象，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權（土徵條例第44條規定參照<sup>6</sup>），並以處分土地所得收入優先償還抵付開發總

<sup>4</sup> 土地徵收條例4條1項：有下列各款情形之一者，得為區段徵收：

一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。

四、非都市土地實施開發建設者。

五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。

六、其他依法得為區段徵收者。

<sup>5</sup> 土地徵收條例第3之2條：需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：

一、社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。

二、經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。

三、文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。

四、永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。

五、其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。

<sup>6</sup> 土地徵收條例第44條：

區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售

費用，如有盈餘，原則全部撥充實施平均地權基金；如有不足，由實施平均地權基金貼補之一種整體建設方式（土徵條例施行細則第 56 條規定參照<sup>7</sup>）。

是以，透過辦理區段徵收，政府可無償取得公共設施用地及節省龐大之建設經費支出，土地所有權人亦可領回抵價地，享有開發後土地價值提高、公共設施完善及生活品質提升等諸多利益，屬公私互蒙其利之「自償性財務計畫」。<sup>8</sup>

與一般徵收的差異在於，區段徵收為大面積之土地開發，開發後區內包含有完善之公共設施、配回地主之抵價地及其他可建築土地，地主可選擇領取補償費或領取抵價地；與一般徵收為徵收一筆或多筆土地以開發單一公共設施或特定事業，如公園、道路、污水處理廠，地主僅可領取徵收補償費顯有差別。一般徵收之原土地所有權人於領取補償費後對其土地之權利義務即行終止；而區段徵收區之土地所有權人可選擇領取抵價地以代替地價補償，原土地所有權人可參與土地整體開發，於開發完成後可領回規劃完整、公共設施齊備之可建築用地，並享有稅賦減免及土地價值增漲等效益。

## （二）此時有無所得實現？

按所得稅法 14 條 1 項第 7 類<sup>9</sup>財產交易所得之規定，因土地交易所獲之

---

外，其處理方式如下：

一、抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。

二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。

四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。

五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。（第一項）

依前項第一款規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。（第二項）

第一項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依第一項第五款之規定辦理。（第三項）

依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。（第四項）

依第一項第五款標租或設定地上權時，其期限不得逾九十九年。（第五項）

第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。（第六項）

<sup>7</sup> 土地徵收條例施行細則 56 條：區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，除其他法令另有規定外，全部撥充實施平均地權基金；如有不足，由實施平均地權基金貼補之。

<sup>8</sup> 臺北高等行政法院高等庭 111 年度都訴字第 5 號判決

<sup>9</sup> 所得稅法第 14 條第 1 項第七類：財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：

一、財產或權利原為出價取得者，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。

交易所得，原則上應課徵所得稅，惟依同法第4條第1項第16款第1目規定，個人及營利事業出售土地，其交易之所得免納所得稅。

次按最高行政法院101年4月第2次庭長法官聯席會議決議：「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。」

個人或營利事業出售土地之所得之所以免納所得稅，係因土地出售之轉售價差已經依土地稅法28條至39-3條規定課徵土地增值稅(下稱土增稅)，為避免在既有土增稅外，又將土地財產交易所得課徵所得稅，產生重複課稅的問題，故設立該規定，基此，學者多強調此處應屬分離課稅，絕非稅捐優惠<sup>10</sup>。

又按土地稅法第39-1條2、3項<sup>11</sup>規定，區段徵收之土地，部論是以現金補償其地價、或以抵價地補償其地價，均免徵土增稅，本件三兄弟於民國67年間共同出資買原農地，後經台北市政府區段徵收，而乙申請發給抵價地，台北市政府函文諭知應領地價補償費為78,405,300元，根據前揭法條及函釋，似乎本件無需繳交土增稅及所得稅。

本文以為，此時並無所得實現，即該筆補償費與原農地的價差，並非所得稅法之所得。

區段徵收為徵收的一種，土地所有權人之所以取得徵收補償費，係因原土地被徵收後喪失對該地之所有權，徵收補償費係用來填補土地所有權人喪失財產的對價，為該財產之代替。我國稽徵實務上認為，自然人基於公用徵收，因此領取的土地或地上物的徵收補償費，被稱為「損害補償」而毋庸課稅，即非所得<sup>12</sup>。惟有學者以為稽徵實務之作法有違反依法課稅原則之疑慮，

---

二、財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。

三、個人購買或取得股份有限公司之記名股票或記名公司債、各級政府發行之債券或銀行經政府核准發行之開發債券，持有滿一年以上者，於出售時，得僅以其交易所得之半數作為當年度所得，其餘半數免稅。

<sup>10</sup> 柯格鐘，所得稅法I一個人綜合所得稅，頁7，2024年

<sup>11</sup> 土地稅法第39-1條第2、3項：區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項前段規定，免徵其土地增值稅。但依平均地權條例第五十四條第三項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者亦免徵土地增值稅。(第二項)

區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用第一項規定。(第三項)

<sup>12</sup> 財政部91年1月31號台財稅字第0910450396號令：「個人依土地徵收條例第31條、第32條及第

蓋依所得稅法施行細則第 9 條本應對政府徵收補償費課稅。<sup>13</sup>

本文認為應從所得理論出發判斷是否為所得，在「源泉理論」下，經徵收受領之補償費並非以勞動力、金錢資本、土地資本或者營業作為固定源泉，經由繼續反覆方式而產出的經濟成果，並非所得。

從「純資產增加說」下，係以一段經濟期間中資產是否增加判斷，然而，土地徵收補償費並未因此使土地所有權人有財產上之增加，土地所有權人僅因此獲得喪失土地所有權之「損失補償」，並無任何資產增加，僅是為了填補其損失，故在此說下土地徵收補償費也並非所得。

最後，在「市場所得理論」下，土地徵收補償費並非納稅義務人參與市場交易而實現之成果，土地被徵收也並非基於營利意圖，在此說下也並非所得。

綜上，在所得理論下土地徵收補償費無論如何都不會被認為是所得，故並無所得稅法之適用，且依土地稅法 39 之 1 條也不課徵土地增值稅，因此有論者主張，在區段徵收之必要性並未確實作成完善評估時，僅以國家立場將特定土地予以重新規劃、整理，轉成建地分發抵價地給原土地所有權人，因其有可能因土地炒作等市場因素介入，對於是否仍應維持免徵土地增值稅有所質疑，認為此時的免徵規定屬於一種稅捐優惠，目的在鼓勵人民積極參與、配合徵收<sup>14</sup>。

本文贊同該論點，蓋按土地稅法 39 條之 1 第 2 項前段規定，區段徵收之土地以現金補償其地價者，依前條第一項前段規定，免徵其土地增值稅，又按土地稅法 39 條立法理由係考量土地公告現值遠較土地市價為低，縱依當時規定被徵收之土地可依公告現值加四成補償，並減徵土地增值稅，仍不足以彌補被徵收土地所有人蒙受之損失，故修正為免徵土地增值稅。

故欠缺必要性之區段徵收，其間不免有公私互蒙盈利的性質存在，人民多選擇以取得價格高昂的抵價地日後進行投資，似乎與土地稅法 39 條立法理由的美意不符，已經逸脫了土地徵收補償費之「損失補償」性質，這同時也是實務上常見在區段徵收前以借名登記契約購買政府欲徵收之農地之案型的

---

34 條規定領取之建築改良物補償、農作改良物補償、土地改良物補償或遷移費等法定補償，係屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。」

<sup>13</sup> 柯格鐘，所得稅法 I—個人綜合所得稅，頁 71，2024 年

<sup>14</sup> 謝寧婕，因農地不得共有而借名登記之課稅爭議（一）——以最高行政法院 109 年度上字第 571 號判決為核心，月旦財稅實務釋評，62 期，頁 42-48，2025 年。

[https://www.lawdata.com.tw/anglekmc/ttswebx?@0:0:1:lawkm!ID%3DA07260062\\_042@](https://www.lawdata.com.tw/anglekmc/ttswebx?@0:0:1:lawkm!ID%3DA07260062_042@)

緣由，因此本文認為立法者不應完全免徵土增稅，而應視取得土地之市價扣除原農地成本得出差價再以減徵的方式為之，較為妥當。

綜上，本件3兄弟在原農地被徵收後取得之抵價地，在本文觀點下並非所得，也因土地稅法規定此時不課徵土增稅，故三兄弟於此時無須繳納任何稅捐。

### 三、借名人於買賣階段所得有無實現？

借名登記契約依最高法院98年度台上字第76號民事判決意旨，乃係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，性質上應適用委任契約規定。故當出名人出售借名登記財產取得對價、扣除委任報酬、稅金等將價金餘款返還予借名人之行為，依據前揭最高法院判決意旨，核屬民法第541條第1條規定之「受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。」

依納保法第5條<sup>15</sup>之立法理由指出國家之財政需求，應公平分配予人民共同負擔，且按照納稅者負擔能力高低作為判斷準繩而課徵稅捐，申言之，即課稅應衡量納稅人之負擔能力。該負擔能力有無則依所得理論判斷之，借名登記財產之歸屬，依據借名登記契約應歸屬借名人，並不因此減少了這筆財產，出名人僅以出售該財產之對價返還，從「純資產增加說」觀點理解，借名人的資產未因借名登記契約發生資產淨值增加。

稽徵實務上，針對出名人依民事判決將借名登記財產返還予借名人之情形，認為借名人並無實現所得而無增加負擔能力，故稽徵機關傾向將之認屬「財產之返還」，而非屬贈與或買賣行為，從而免予對出名人課徵贈與稅或對借名人依不動產交易所得課稅。

本文以為，既然稽徵機關認為出名人返還借名登記物給借名人，並非借名人所得之實現而無須課稅，則出名人將借名財產出賣後所得之價金返還給借名人時，該價金即為借名登記財產之變形物，既然未導致借名人淨資產增加，為何本判決要在此認為該價金屬於借名人之其他所得並進而課徵所得稅？

有論者亦認為此處稽徵實務上針對返還借名財產、返還借名財產之變形物間，產生區別對待，從而發生「所得實現原則」之解釋適用產生法律體系不一致之疑慮。<sup>16</sup>

<sup>15</sup> 紳稅者權利保護法第5條：「納稅者依其實質負擔能力負擔稅捐，無合理之政策目的不得為差別待遇。」

<sup>16</sup> 黃若清，以量能平等負擔原則探討借名登記課稅問題——最高行政法院109年度上字第475號判決

綜上，本件原農地於 98 年間經區段徵收，核定之抵價地價值 78,405,300 元，嗣以總價 278,000,000 元出售予 A 公司，可知甲、乙、丙 3 人已有近 2 億元之財產上增益，在純資產增加說下，難謂其並無所得。又在市場所得理論之觀點下，本件甲、乙、丙與 A 公司成立買賣契約，係基於其主觀營利之意圖而參與市場交易，其實現之經濟成果乃取得買賣之對價，也應認為有所得存在。

## 肆、爭點二：本判決有重複課稅之疑慮

### 一、問題意識

本件乙於出售系爭抵價地予 A 公司時，勢必已經課徵土地增值稅、契稅等，須注意，本件乙係於 104 年 12 月 10 日始辦理所有權移轉登記於 A 公司名下，當時並無房地合一稅新制適用。

然而，在乙將價金分配予甲、丙時，該筆分配後的價金卻有被國稅局認為係屬「其他所得」課徵個人綜所稅，兩次的課稅行為係針對相同的所得，即對出售系爭抵價地所取得之對價，課徵兩次以上的稅捐，似乎有重複課稅的疑慮。

### 二、本文見解

所謂重複課稅，係指就同一稅捐客體，以相同或不同稅目，對於同一或不同一稅捐主體，同時或先後課徵兩次以上之稅捐而言<sup>17</sup>，本判決似乎有就同一稅捐客體先後課徵兩次一樣稅捐之疑慮。

實務上有部分判決中，有納稅義務人主張重複課稅以進行救濟，惟過去實務判決多駁回該等理由，其認為土地交易所得因所得稅法 4 條 1 項 16 款免稅，故認為將該筆金額認屬借名人之「其他所得」課徵綜合所得稅並無重複課稅之問題<sup>18</sup>。

本文以為，過去實務見解理由錯誤，蓋土地交易所得之所以免稅，係基於避免在既有土增稅外，另按土地交易所得課所得稅，係為避免重複課稅之免稅規定，然而無法作為對同一筆所得用其他稅目進行課徵的理由，蓋其立法目的就是為了避免該筆土地交易所得在課徵土增稅後，又在所得稅法上被重複評價，然而實務通常並未解釋何以同筆所得可以重複課稅，論理不足。

---

評析，月旦財稅實務釋評，37 期，2023 年 1 月，頁 55-56。

<sup>17</sup> 黃茂榮，稅法總論（第三冊），植根，二版，2008 年 2 月，301-302 頁。

<sup>18</sup> 最高行政法院 101 年度判字第 309 號判決

亦有論者指出，多數實務認定課稅基礎係從債權請求權推論而來，但依一般人認知，出售舊制下之土地既已課徵土增稅，當然不用再課徵所得稅。多數案件在出名人移轉土地時仍依法律形式認定屬物權的移轉，課徵土增稅，借名人卻又因借名登記債權實現，被認定屬「其他所得」而被課徵綜合所得稅，此時已有重複課稅的疑慮。在新制下問題更凸顯，假設屬新制的土地除了要課徵土增稅外，還要再課徵房地合一稅，那麼課徵房地合一稅後，還要再對債權的移轉課徵財產交易所得稅嗎？若是，顯然涉及重複課徵所得稅的問題<sup>19</sup>。

在本案判決中亦有相同問題，惟被上訴人並未指出故無相關討論，殊值可惜。本件乙出售該土地時應已經有進行土增稅之核課，判決事實中亦提及出售系爭抵價地之土增稅應納稅額為 0，經台北市稅捐稽徵處核發免稅證明，此時該筆交易所得應已經過一次評價，即土增稅應納稅額為 0 元，然而後續國稅局及本院見解又針對該筆所得對甲、丙課徵綜合所得稅，本文認為此處亦應有重複課稅之疑慮。

## 伍、爭點三：3 兄弟就系爭抵價地之關係及所得類型

### 一、3 兄弟就系爭抵價地之關係

#### (一) 原告主張為合夥關係

最高法院認為，民法之合夥係指二人以上互約出資以經營共同事業，分享其營業所生之利益及分擔所生損失之契約，觀諸民法第六百六十七條第一項之規定自明，是合夥應就如何出資及共同事業之經營為確實之約定始足當之，倘僅單純出資取得財產而未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，亦僅屬合資或共同出資之無名契約，與民法所定之合夥尚屬有間<sup>20</sup>。

原告主張 3 兄弟為合夥，其共同出資購買原農地，係為耕作之用並收取農作物，並非以投資不動產買賣獲利為業，而耕作並收取農作物為共同事業，原告配偶甲既直接參與原農地之耕作與收成，自符合合夥之要件。甲雖非原農地之登記名義人，然甲仍得依民法第 668 條為合夥財產之共同共有人而同為所有權人，無須登記。

是故，土地原所有權人乙接到核定發給抵價地通知時，即原始取得抵價

<sup>19</sup> 沈平安，出售借名登記土地是否應列入出售人綜合所得課稅？——最高行政法院 110 年度上字第 829 號裁定評析，月旦財稅實務釋評，62 期，頁 28-34，2025 年。

<sup>20</sup> 最高法院 98 年度台上字第 449 號

地所有權，並非因登記而取得；甲、丙既為原農地所有權人，於接獲核定發給抵價地通知時，即原始取得系爭抵價地所有權，縱未為抵價地登記名義人，亦無損其地位。

### （二）被告見解：3 兄弟屬借名登記

從系爭協議書觀之，其僅對內約定如何分擔損益，並非以經營事業為目的，自非合夥，而為借名契約，故應類推適用民法委任規定。

### （三）原審見解：3 兄弟為具有經濟實質之共有關係

3 兄弟因當時法令限制，無法將農地登記為共有，但仍就原農地有成立共有關係之合意，基於契約自由，非法所不許。

後續抵價地雖以乙為登記名義人出售給 A 公司，但以甲、丙為連帶保證人，對抵價地之給付義務共同負連帶責任，實質上居於共同出賣人地位，且價款最終也確由 3 兄弟平分，系爭抵價地之處分、使用收益及稅捐負擔，顯然延續原農地之合意，由 3 人共享分擔之。是而，蔡氏 3 兄弟就原農地及系爭抵價地，就經濟觀察觀點而論，為共有關係。

### （四）最高法院見解：3 兄弟屬借名登記，不贊同原審見解

系爭土地所有權人登記為乙，有關土地之處分均經 3 兄弟合意，權利義務由 3 兄弟平均分受及分擔，惟在民法 758 條 1 項<sup>21</sup>規定下，我國採所有權登記生效主義，原農地在 67 年買受時，被上訴人配偶甲及丙既非登記名義人，自始未取得所有權，甲、丙得取得抵價地 1/3 之價金，實際上是依系爭協議書表彰的權利義務而來，而非其本於所有權人出售土地而來。

## 二、所得類型之不同主張

### （一）原告主張：土地交易所得，屬所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定之免稅所得。

所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定個人出售土地所得免納所得稅，所謂個人並不以登記名義人為限，但凡土地所有權人、共有人均屬之。

---

<sup>21</sup> 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」

因其為合夥，故甲為原農地所有權人，毋庸登記即取得原農地所有權，故於接獲核定發給抵價地通知時，即原始取得系爭抵價地所有權，縱未為抵價地登記名義人，亦無損其地位。

是以，其出售系爭抵價地之所得自屬所得稅法第4條第1項第16款規定之免稅所得。

## (二) 被告主張：借名登記債權實現，屬「其他所得」

承上，被告認為3兄弟就土地之關係為借名登記，故未出名之甲因此取得出售系爭抵價地之價金，雖源自出名人乙處分土地之交易所得，然既係依借名契約給付之財產權，乃為借名契約債權之實現，非屬所得稅法第14條第1項第1類至第9類之各類所得，而為同條項第10類規定之其他所得，參照最高行政法院101年度4月份第2次庭長法官聯席會議決議可知。

## (三) 原審法院：經濟實質上屬土地交易所得

原告配偶甲於99年間由乙處取得系爭抵價地買賣價款，究應定性為所得稅法第4條第1項第16款「出售土地交易所得」而免納所得稅，抑或是「借名契約債權」之實現，而為同法第14條第1項第10類應稅之「其他所得」，重點在於甲由乙處取得出售系爭抵價地部分價款此一生活事實，如何評價該事實於所得稅法上之意義，應以經濟觀察角度解釋。

甲之所以得由乙處取得出售系爭抵價地之部分價款，源於蔡氏3兄弟共同出資購買原農地，因當時法令限制私有農地不得移轉登記為共有，乃於76年間簽訂系爭協議書，約定以乙為登記名義人，依民法765、817、818、819條等關於共有意義、使用收益及處分之規定觀察，就經濟實質內涵而言，該3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。

後來原農地經區段徵收而經濟上變形為系爭抵價地，依其後續以乙為登記名義人出售予A公司，但甲、丙為連帶保證人，3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3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3人共享並分擔之。

3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，

與民法上不動產物權共有之唯一差異，在於原農地以及系爭抵價地所有權之登記名義人為乙，而非以 3 兄弟為共有之登記。此際，就土地增值稅以及所得稅上掌握「土地交易所得」此經濟財為課稅，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。易言之，原農地及系爭抵價地如有交易，就土地增值稅或所得稅所擬掌握之經濟財(即土地交易所得)，均適當以 3 兄弟為經濟上歸屬，而為交易所得之「實質納稅義務人」，按其應有部分繳納土地增值稅及所得稅。

(四) 最高法院：屬其他所得，原審藉經濟觀察法之理論，解釋本件應屬出售土地所得免納所得稅而無其他所得之適用，乃適用法律有所違誤。

依民法第 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」之所有權登記生效主義下，系爭土地在 67 年買受時，被上訴人之配偶甲及丙既未能登記為系爭土地所有權人，自未取得所有權，之所以得對處分系爭土地所得利益主張 1/3 之配受，係依系爭協議書所表彰之權利義務而來，而非該 2 人本於所有權人出售土地而來。

故如被上訴人之配偶甲本於此項契約關係，於乙於 99 年取得宏普公司所支付之價款 250,200,000 元中獲配 1/3 之款項，而有年度所得之增加，應屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類其他所得之收入額，而非同法第 4 條第 1 項第 16 款個人出售土地之免稅所得，被上訴人自應申報並完稅之。

(五) 本文見解：依實質課稅原則，屬土地交易所得

## 1. 實質課稅原則與經濟觀察法

稅法與民法間關係雖存在「民法先行性」，即先依據當事人之民事法上的行為，判斷經濟行為與經濟成果，再決定稅法上的稅負，惟稅法上也有獨立判斷的空間，如當事人間依據無效法律行為而實現其經濟成果，稅法上仍依該實現之經濟成果對當事人課徵有效法律行為所應課徵的稅負，此稱為實質課稅原則，在德國法又被稱為「經濟觀察法」<sup>22</sup>。

「(第一項)涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精

<sup>22</sup> 柯格鐘，借名行為之探討，國家科學及技術委員會補助專題研究計畫報告，2025 年，頁 31

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。(第二項)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。」為納稅者權利保護法第7條第1項與第2項所明定，在立法理由中亦指出：「按稅捐之核課，應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，亦經司法院大法官釋字第420號解釋闡示。此項根據經濟上意義之認定，包含「法律解釋」與「事實認定」，故分別於本條第一、二項明定之。」

我國稅法下之經濟觀察法，在法學三段論下，除表現在大前提稅法規範解釋，也表現在小前提的課稅構成要件事實上，依前揭規定，對於借名行為在稅法上產生的法律效果，應該依據我國納稅者權利保護法第7條第1項與第2項判斷何人因為何事因此有稅捐負擔能力。

綜上，實質課稅原則，應該要正確理解係在說明捐法律規範的解釋法，至於核實課稅原則，則是在稅捐事實之掌握，基於核實課稅原則，法律適用者應依職權調查證據，就法律形式與法律形式以外之一切經濟實質，作全面性的認定。

因此當納稅義務人主張，對其有利結果之核實課稅原則的適用者，稅捐稽徵機關也同樣應就該等對納稅義務人有利之事實與證據資料一併加以斟酌，不得逕自拒絕納稅義務人所提出對納稅義務人有利的證據資料，但仍必須是與課稅之構成要件事實有關者為限<sup>23</sup>。

## 2. 本判決認為此處無實質課稅原則適用，然說理不足

按最高行政法院109年度上字571號判決認為，此處應無實質課稅原則之適用，其理由以系爭協議書係出於農地無法登記為共有之限制，不得不推由一人登記為所有權人，明定蔡氏3兄弟平分利益及平攤稅費之內部關係，此係因上訴人之配偶甲與丙非所有權人之故，故本件核課處分增加被上訴人之所得稅負擔，即屬蔡氏3兄弟應依系爭協議書之約定，彼此均攤找補以為衡平。

並且指出，蔡氏3兄弟為脫免農地不得共有之限制而合意推由一人登記為所有權人，本質上係違反禁止規定之不當行為，依原審所持見解將使非農地之所有權人出售區段徵收所得抵價地，既免土地增值稅亦免

---

<sup>23</sup> 柯格鐘，借名行為之探討，國家科學及技術委員會補助專題研究計畫報告，2025年，頁32

所得稅，此無異鼓勵人民選擇脫法行為，則土地法當時規定農地不得共有，以避免農地細分之立法意旨，將因此而無法實現，喪失法律應有之權威，因此認為原審適用法律有所違誤。

惟本文以為原審以實質課稅原則之理解正確，在本件依核實課稅原則，在稅捐構成要件事實上，甲、乙、丙事實上係共同出資購買原農地，並且約定持有期間擁有使用收益處分之權利，且共同承擔稅負，在此等事實下應認為3人均具有原農地所有人地位，否則無疑是認為甲、丙係無償替乙購買土地，產生無法解釋之處。

承前揭重複課稅之論述，若出賣抵價地之交易所得必須課徵所得稅，則該所得在A公司給付給乙時即課徵第一次稅，轉交給甲、丙時認定為其他所得因此再課徵一次所得稅，此時將產生同筆所得雙重課稅之重複課稅的問題。

也因此原審指出實質課稅原則所運用之經濟觀察法，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，且又根據前揭學者之見解下，只要人民之行為實現稅捐法的構成要件，即應成立稅捐債務，並不考慮該等行為是否違反法律之強制或禁止規定，以及行為是否違反公序良俗<sup>24</sup>。可知不論係稽徵機關或納稅義務人提出應援用實質課稅原則，也不論該行為究竟是否為脫法行為，均可透過實質課稅原則以及核實課稅原則對稅務事件進行判斷，最高法院僅憑3兄弟借名行為為脫法行為即否認其屬於土地交易所得之經濟上事實，而逕認定其為其他所得，不僅稍嫌速斷，且變相將法律漏洞造成之稅制扭曲問題拋給納稅義務人，產生相同所得卻因不同主體而有差別待遇之問題。

### 3. 法律漏洞應修法填補而非變相將不利益轉嫁給納稅義務人

我國就有關土地交易時所得課稅之模式，在105年實施房地合一稅制前僅有土地增值稅之課徵，也因為土地增值稅之課徵，為避免對於同一土地之交易行為形成雙重課稅，是以我國所得稅法第4條第1項第16款將出售土地之交易所得列為免稅所得，以避免土地交易所得經課徵土地增值稅後，再就同一稅捐客體課以所得稅，形成重複課稅，本件抵價地移轉時點為104年故無房地合一稅之適用，併予敘明。

---

<sup>24</sup> 柯格鐘，借名行為之探討，國家科學及技術委員會補助專題研究計畫報告，2025年，頁32

在土地增值稅之課徵上，現行土地增值稅並不採取實際交易價格以及實際取得成本之「實價課稅制度」，而採取「公告現值課稅制度」，如果同一年度再行移轉，也因公告現值仍然相同，縱有交易所得，仍無庸課徵土地增值稅。

又本案中有關土增稅之課徵，亦有土地稅法第 39 條之 1 第 2 項之規定適用：「區段徵收之土地依平均地權條例第 54 條第 1 項、第 2 項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用前條第 3 項之規定。」

在以上規定下，基於實質課稅原則判斷，最後結果係毋庸繳稅，惟台北高等行政法院 108 年訴字第 1155 號判決指出，原告獲有經濟利益，卻無庸繳納土地增值稅，也無庸繳納所得稅，確實有違平等原則，也有違量能課稅原則，但從租稅法律主義之規範要求觀察，既然在運用實質課稅原則為經濟實質之認定後只能得出此種結果時，所呈現者即為立法之缺失。

而有論者認為，此等立法缺失即應由國家承擔，以促使國家在租稅立法上更求精進，而不能僅因為在現有規範下無法對納稅人課以租稅負擔，即任意操作稅法規範之解釋與事實認定方式，形成一定要課到稅之現象時，將會嚴重破壞我國憲法第 19 條所揭示之租稅法律主義之精神，本文亦贊同該見解<sup>25</sup>。

#### 4. 小結

綜上，本文以為不能僅從形式上判斷，否則在本件即形成先對乙課稅，而乙分配盈餘給出資人甲、丙時，再以其他所得不僅構成重複課稅，也對納稅義務人形成絞殺之結果。

因此甲、乙、丙 3 人係基於相同之所有權人地位，取得 A 公司支付的對價，而有「土地交易的土地增值」實現，應認為有所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款、土地稅法第 39 條之 1 第 3 項之適用。

---

<sup>25</sup> 蔡孟彥，借名登記返還請求權之稅務以不動產借名登記為例，財稅法令半月刊，43 卷 24 期，頁 40-66

## 陸、爭點四：本件有無稅捐規避？

### 一、稅捐規避之意義

所謂稅捐規避行為，係綜合一連串納稅義務人合於法律形式要件安排之行為，與其主觀上所欲達成之經濟目的，客觀上若被評價為具有濫用法律形成之情形，主觀上被認定為具有濫用或稅捐規避之意圖，因此而取得任何稅捐上之利益者<sup>26</sup>。

依納保法第7條第3項<sup>27</sup>規定，稅捐規避之構成要件分為客觀構成要件：

(一) 稅捐規範存在規範漏洞；(二) 納稅義務人濫用法律形成自由；(三) 因而獲致不當之租稅利益；與主觀構成要件之(四) 存在稅捐規避之意圖。

### 二、原審及最高法院見解：本件並無稅捐規避

本案中，蔡氏3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，可判斷蔡氏3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<sup>28</sup>。

### 三、本文見解：借名登記之動機並非皆出於稅捐規避，本件3兄弟僅

係為規避舊土地法不得共有之限制

實務上過去曾有將借名登記認為是一種消極信託行為，屬於一種脫法行為而與公序良俗相悖，而不生法律效力<sup>29</sup>。然而近期實務見解則將借名登記與信託契約分離，認為當事人間所成立之法律行為，究係信託或借名登記，應依具體之事實認定之<sup>30</sup>，而就該借名登記，實務認為在性質上應與「委任契約」同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定<sup>31</sup>。

<sup>26</sup> 柯格鐘，稅捐規避及其相關聯概念之辨正，月旦財經法雜誌，19期，2009年12月，頁89。

<sup>27</sup> 紳稅者權利保護法第7條第3項：「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。」

<sup>28</sup> 台北高等行政法院108年度訴字1155號判決

<sup>29</sup> 參最高法院88年台上字第2115號判決、最高法院88年度台上字第262號民事判決

<sup>30</sup> 參最高法院105年台上字634號判決、臺灣新北地方法院112年度重訴字第632號民事判決

<sup>31</sup> 參最高法院106年度台上字第2678號民事判決

依實務的看法，既然借名登記可能存在應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定，則在判斷借名登記返還請求權之稅捐負擔時，就應該要討論借名登記之原因，申言之，若借名登記之原因有其合理性，或非出自於租稅規避之動機時，是否仍能以租稅規避？

而在現實生活中發生的案例中，作成借名登記約定之原因有許多種，有為避免增加稅捐負擔、避免財產遭強制執行，也有規避法律上有關取得不動產資格限制之規定者，也有許多案件如本件一般係為規避舊土地法 30 條規定。

依舊土地法 30 條規定：「（第一項）私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。（第二項）違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」且修正理由明訂：「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。」

依前揭條文及修正理由，該條應屬禁止規定，現行多數實務對於以往在舊土地法第 30 條之規範底下，以借名登記之方式規避禁止非自耕農取得耕地與禁止共有農地規定的行為，認為向該出名人請求返還土地非出自於租稅規避之動機。

本文見解亦認為，縱使當事人間所採用之行為，因違法或違反公序良俗或因通謀虛偽意思表示而無效者，只要雙方仍保有經濟實質成果者，仍應依據法律形式與經濟實質之整體觀察與綜合評價的結果，認定其發生課稅構成要件事實<sup>32</sup>。換言之，稅捐債權債務之發生與範圍，係依據各有關稅法規定而定之，只要人民之行為實現稅捐法的構成要件，即應成立稅捐債務，並不考慮該等行為是否違反法律之強制或禁止規定，以及行為是否違反公序良俗，相反的，若人民之行為未能實現稅捐法的構成要件者，也同樣無論是否違法或者違反公序良俗，皆不成立稅捐債權債務<sup>33</sup>。

是故本件固然甲、丙隱藏於幕後，惟其係為規避舊土地法 30 條不得共有之限制，不可逕自認為構成稅捐規避，蓋借名登記契約不一定均出於減少稅捐負擔之動機，本件 3 兄弟一開始確實有共同出資，也沒有規避以所有權人身分應負擔之稅捐義務，亦有對稅捐負擔做出約定並有繳納稅捐，對於稅法上重要構成要件事實並無隱瞞，不能認此時構成稅捐規避行為。

本判決雖認為此處無稅捐規避之適用，惟仍認為此種借名登記屬於脫法行為，而影響所得類型適用，忽略稅法所欲掌握者，乃納稅義務人表現稅捐負擔能

<sup>32</sup> 柯格鐘，稅捐法秩序——稅捐、稅法與基本原則，新學林，2023 年 9 月，頁 305

<sup>33</sup> 柯格鐘，借名行為之探討，國家科學及技術委員會補助專題研究計畫報告，2025 年，頁 31

力之經濟實質，法院應依納保法規定以實質課稅原則與核實課稅原則判斷事實，而非將立法漏洞的不利益轉嫁給稅義務人承擔。

## 柒、參考資料

### 一、專書

1. 柯格鐘，所得稅法 I—個人綜合所得稅，2024 年
2. 柯格鐘，稅捐法秩序——稅捐、稅法與基本原則，新學林，2023 年 9 月
3. 黃茂榮，稅法總論（第三冊），植根，二版，2008 年 2 月

### 二、期刊論文

1. 謝寧婕，因農地不得共有而借名登記之課稅爭議（一）——以最高行政法院 109 年度上字第 571 號判決為核心，月旦財稅實務釋評，62 期，頁 42–48，2025 年。
2. 謝寧婕，因農地不得共有而借名登記之課稅爭議（二）——以最高行政法院 109 年度上字第 571 號判決為核心，月旦財稅實務釋評，64 期，頁 60–66，2025 年。
3. 黃若清，以量能平等負擔原則探討借名登記課稅問題——最高行政法院 109 年度上字第 475 號判決評析，月旦財稅實務釋評，37 期，2023 年 1 月，頁 55–56。
4. 沈平安，出售借名登記土地是否應列入出售人綜合所得課稅？——最高行政法院 110 年度上字第 829 號裁定評析，月旦財稅實務釋評，62 期，頁 28–34，2025 年。
5. 柯格鐘，稅捐規避及其相關聯概念之辨正，月旦財經法雜誌，19 期，2009 年 12 月
6. 蔡孟彥，借名登記返還請求權之稅務以不動產借名登記為例，財稅法令半月刊，43 卷 24 期，頁 40–66

### 三、研究計畫

1. 柯格鐘，借名行為之探討，國家科學及技術委員會補助專題研究計畫報告，2025 年