

契條例 § 12、§ 16 相關文章

共 1 篇文章

1. 契條例 § 12 | 變相取得所有權或使用權

發布日期：2025 年 4 月 6 日

摘要：容摘要：依契條例規定，不動之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報契。然而實務上不乏以「變相」取得不動所有權或使用權之情形，企圖規避契，今天就帶大家來認識契條例 § 12第2項常見之實務類型。

原文連結：https://www.jasper-realestate.com/%e5%a5%91%e7%a8%85%e6%a2%9d%e4%be%8b12%e8%ae%8a%e7%9b%b8%e5%8f%96%e5%be%97%e6%89%80%e6%9c%89%e6%ac%8a%e6%88%96_%e4%bd%bf%e7%94%a8%e6%ac%8a/

變相取得所有權或使用權之立法理由

為防杜假藉房屋委建之名，行買賣、交換、贈與之實，以承受人為建造執照之原始起造人，或中途變更起造人名義方式規避賦，捐稽徵機關按「實質課原則」課徵契，為確保租公平的目的，對特定的經濟行為進行課。

變相取得所有權或使用權之常見類型舉例

1. 買賣類型

L向地主A承租一地，興建甲屋。

L自費興建甲屋，卻以地主A作為建造執照原始起造人，取得使用執照。

→此處甲屋，實質係A因土地使用權取得甲屋，應按「買賣契」率向地主A課徵契。

2. 贈與類型

L出資興建乙屋，以L之子女或配偶等名義，作為建造執照原始起造人，或中途變更起造人名義，並取得使用執照。

→此處乙屋，實質係L子女或配偶受到L贈與取得，應按「贈與契」率向受贈人課徵契。

3. 交換類型

建商L向地主A合建分屋。

以建商L及地主A並列為房屋之起造人，地主A分得丙屋。

→此處丙屋，實質係以土地與建商L交換取得，應按「交換契」率向地主A課徵契。

契申報時間

建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管機關核發使用執照之日起「滿30日」為申報起算日。

Lemon 老師提醒

捐稽徵機關在向人民課徵務時，著重於「實質課原則」，以上述的買賣類型為例，如L(土地承租人)自費建屋並為原始起造人取得建造執照，則不屬於契核課範圍。因此，不論在實務案例上，或是考題分析時，同學要切記先判斷利益取得方式，並依各項賦課徵原則認定課範圍。