

訴 願 人 邱○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申請退還契稅事件，不服原處分機關民國 100 年 9 月 20 日北市稽大安字第 1003172580

0 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同） 100 年 4 月 11 日與案外人傅○○立約購買本市大安區忠孝東路○○段○○號○○樓（權利範圍全部，下稱系爭房屋），並於同日向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申報契稅，經該分處核定應納契稅為新臺幣（下同） 4 萬 4,304 元，並經訴願人於 100 年 5 月 6 日繳納完竣，嗣於 100 年 5 月 10 日辦理建物所有權移轉登記在案。嗣訴願

人以因系爭房屋經檢測氯離子含量過高，其與傅大行就系爭房屋及其坐落基地之買賣事件，已於 100 年 6 月 17 日經臺北市大安區調解委員會調解成立，合意解除不動產買賣契約，並於同年 7 月 21 日辦理系爭房屋所有權移轉登記完竣為由，於 100 年 7 月 28 日向大安分處申請退

還已繳納之契稅，經該分處依契稅條例第 2 條規定及財政部 99 年 11 月 2 日臺財稅字第 099003

49080 號函釋意旨，以 100 年 8 月 8 日北市稽大安乙字第 10031360100 號函復訴願人，否准其退還契稅之申請。訴願人不服，於 100 年 9 月 13 日申請更正，經原處分機關仍依相同法令依據，以 100 年 9 月 20 日北市稽大安字第 10031725800 號函復訴願人，仍否准其申請。該函於 100 年 9 月 26 日送達，訴願人仍不服，於 100 年 10 月 17 日向本府提起訴願，並據原處分機

關檢卷答辯。

理 由

- 一、按契稅條例第 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。」第 3 條第 1 款規定：「契稅稅率如下：一、買賣契稅為其契價百分之六。」第 4 條規定：「買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」

財政部 73 年 7 月 14 日臺財稅第 55807 號函釋：「主旨：移轉不動產申報繳納契稅後，因故解除契約或撤銷移轉，其已繳納契稅應否退還疑義，規定如說明。說明：二、已辦理建物所有權登記之不動產移轉，在尚未辦竣產權移轉登記前，解除契約或撤銷移轉時，仍應免徵契稅，如有已納稅款，並准退還。三、未辦理建物所有權登記之不動產移轉，解除契約或撤銷移轉時，仍應免徵契稅，如有已納稅款，並准退還。」

81 年 6 月 2 日臺財稅第 811666637 號函釋：「主旨：章××君所承買之房屋，既經查明係賣方之債權人訴請法院判決確定而塗銷其所有權移轉登記，致無法取得所有權，其原已繳納之契稅，應予以退還。說明：二、依最高法院 68 台上 3079 號判例：『不動產實施查封後，就查封物所為之移轉，設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人無效力，強制執行法第 113 條、第 51 條第 2 項定有明文。故不動產物權之移轉，在法院實施查封前，雖已聲請登記，但尚未完成，至查封後始登記完成者，尚不得據以對抗債權人。債權人即非不得訴請法院塗銷其登記。』章××君承買房屋之所有權移轉登記係在法院查封之後，且為賣方之債權人訴請法院判決確定而塗銷其所有權移轉登記，致章君無法取得所有權，應依主旨辦理。」84 年 11 月 30 日臺財稅第 841661079 號函釋：「劉君所標購之法院拍賣房屋，既經查明係於拍賣時已因被第三人占用而無法辦理點交，嗣經地政機關依據法院通知已為回復原狀之登記，其原已繳納之契稅參照本部 81 年 6 月 2 日台財稅第 811666637 號函釋應准予退還。」

86 年 11 月 21 日臺財稅第 861927148 號函釋：「吳君出售房屋予廖君，已辦竣所有權登記，既經法院民事庭調解因買賣契約不存在，回復為賣方，且已向地政機關辦竣塗銷登記，回復為賣方所有，吳君持法院和解筆錄及有關證明文件單獨申請撤銷契稅申報，原已繳納之契稅，應准退還納稅義務人。」

臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋：「○○○承買房屋，既因

買

賣標的物具有瑕疵致生糾紛，並訴經法院判決確定解除契約，則本案買賣應視為自始無效，所請註銷應繳契稅，應予照准。」

二、本件訴願理由略以：

（一）依財政部 61 年 2 月 4 日臺財稅第 3172 號令及 69 年 2 月 26 日臺財稅字第 31644 號函釋觀

之，契稅條例第 2 條規定，所謂不動產取得繳納契稅，不以登記與否為斷，而依有無不動產實質移轉而取得情事為準。再依財政部 84 年 11 月 30 日臺財稅第 841661079 號

函

釋，標購法院拍賣之房屋因無法點交，經為回復原狀登記，其原繳納之契稅准予退還。上開函（令）釋皆以是否實質移轉占有為課徵契稅之標準。

(二) 財政部 73 年 7 月 14 日臺財稅第 55807 號函、81 年 6 月 2 日臺財稅第 861927148 號 (應

係臺財稅第 811666637 號) 函釋意旨略以, 所謂移轉不動產申報繳納契稅後, 因故解除契約或撤銷移轉, 在尚未辦竣不動產所有權移轉登記前, 准予退還原繳納之契稅; 其已辦竣所有權移轉登記者, 於依法院確定判決或法院調解「塗銷」所有權移轉登記時, 可退還原繳納之契稅, 皆以登記與否論斷契稅之繳納應否退還。然依民法第 348 條規定, 出賣人將出售之不動產登記予買受人, 僅完成出賣人應負義務之一部, 尚有交付出賣物於買受人之責。出賣人如因故無法交付出賣物於買受人時, 雙方之買賣權利、義務關係尚未履行完成。嗣因而滋生爭議致買賣關係自始消滅時, 該契稅之徵收, 已失其法律依據, 不應課徵。上述財政部函(令)釋, 未究諸事實, 有違實質課稅原則。

(三) 不動產已辦竣所有權移轉案件, 契稅條例既未規定是否得退還已繳納之契稅, 應對納稅義務人為有利之解釋, 而非不得退還已繳納之契稅。訴願人所述非無理由, 有臺北市政府 97 年 3 月 5 日府訴字第 09670322700 號訴願決定書可稽, 原處分應予撤銷。

三、查訴願人於 100 年 4 月 11 日與案外人傅○○立約購買系爭房屋, 並於同日向大安分處申報契稅, 經該分處核定應納契稅為 4 萬 4,304 元, 經訴願人於 100 年 5 月 6 日繳納完竣, 並於

100 年 5 月 10 日辦理建物所有權移轉登記在案, 有建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅申報書及大安分處 100 年契稅繳款書、地籍資料查詢建物所有權部及異動索引查詢畫面等影本附卷可稽。嗣訴願人持經臺灣臺北地方法院核定之臺北市大安區調解委員會調解成立合意解除買賣契約之調解書向原處分機關申請退還已繳納之契稅, 經原處分機關以其因調解移轉之建物所有權登記之性質為變更登記, 而非回復所有權登記, 其原房屋買賣之移轉登記並未塗銷, 該買賣登記仍有效為由, 否准其退還契稅之申請。

四、至訴願人主張其與傅○○業於 100 年 6 月 17 日合意解除系爭房屋及其坐落基地之不動產買賣契約, 並已於 100 年 7 月 21 日辦理系爭房屋所有權移轉登記予傅○○, 依實質課稅原則, 系爭房屋已回復登記為傅○○所有, 原處分機關應退還其已繳納之契稅云云。依卷附臺北市大安區調解委員會調解書記載, 調解之聲請人為傅○○, 對造為訴願人及案外人彭○○, 所載調解成立內容略以: 「.....兩造就聲請人(即出賣人)於.....100 年 2 月 23 日經由仲介公司與對造人彭○○(即買受人)簽訂其所有坐落於門牌號碼為臺北市大安區忠孝東路○○段○○號○○樓房屋.....及土地.....買賣契約, 買賣價金為.....貳仟伍佰伍拾萬元整.....上開房地所有權業已移轉登記至對造人彭○○指定之對造人邱○○名下(尚未點交), 惟上開房屋經檢測後發現氬離子含量超過標準值, 就此所生之民事不動產履約爭議事件, 雙方達成共識, 調解成立, 其內容如下: 一、

聲請人與對造人彭彥綺合意解除雙方於 100 年 2 月 23 日所簽訂之不動產買賣契約。二、對造邱○○願將上開房地，即坐落於門牌號為臺北市大安區忠孝東路○○段○○號○○樓房屋……及土地……回復登記予聲請人名下……。」則本件成立調解合意解除之契約乃係傳○○及彭○○於 100 年 2 月 23 日所簽訂之不動產買賣契約。復查，訴願人與傳○○於 100 年 4 月 11 日向大安分處遞送之契稅申報書記載原所有權人為傳○○，新所有權人申報人（委託人）為訴願人，契稅種類為買賣，移轉房屋坐落於臺北市大安區忠孝東路○○段○○號○○樓，移轉價格為 73 萬 8,400 元；另申報契稅時隨同檢附之 100 年 4 月 11 日土地建築改良物所有權買賣移轉契約書上亦記載出賣人為傳大行，買受人為訴願人，建物門牌為本市大安區忠孝東路○○段○○號○○樓，建物坐落於本市懷生段 2 小段 222 及 222-7 地號土地，買賣價款總金額為 73 萬 8,400 元，是以訴願人據以向大安分

處

申報契稅之不動產契約為其與傳○○所簽訂之契約，經查該契約並非上述經調解程序合意解除之標的，則訴願人既未提出該建物所有權移轉回復為原所有權人所有係因其據以申報契稅之契約解除所為之回復原狀等事證供核，尚難謂本件有應退還契稅之事由存在，訴願人檢具上開調解書申請退還已繳納之契稅，於法無據。原處分機關誤以訴願人因調解移轉之建物所有權登記之性質為變更登記，而非回復所有權登記，其原房屋買賣之移轉登記並未塗銷，該買賣登記仍有效，已納之契稅，應不得退還為由否准其申請，其所憑理由雖屬不當，惟與依上開理由應否准訴願人申請之結果並無二致。從而，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 覃 正 祥

委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 1 月 13 日

市長 郝龍斌請假

副市長 陳威仁代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）