

臺北市政府 103.05.21. 府訴一字第 10309069500 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

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 103 年 2 月 19 日北市稽中北乙字第 10340553

100 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）102 年 7 月 25 日與案外人○○○、○○○、○○○等 3 人立約購買本市中山區○○路○○巷○○號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋），並於 102 年 8 月 6 日向原處分機關所屬中北分處（下稱中北分處）申報契稅，經中北分處核定應納契稅為新臺幣（下同）5 萬 4,630 元，且經訴願人於 102 年 8 月 19 日繳納完竣，並於 102 年 8 月 27 日辦竣所有權移轉

登記。嗣訴願人以系爭房屋有漏水等情事，與案外人○○○等 3 人經本市內湖區調解委員會（下稱內湖調解會）調解未果，復於 102 年 11 月 15 日經臺灣新北地方法院所屬民間公證人○○○公證合意解除上述買賣契約，並於 102 年 12 月 17 日辦竣系爭房屋回復所有權登記。嗣訴願人於 103 年 1 月 24 日以該契約經雙方協議解除為由，向原處分機關申請退還原納之契稅，經原處分機關以 103 年 2 月 5 日北市稽中北乙字第 10340536500 號函復訴願人，系爭房屋原已辦竣

買賣所有權移轉登記，嗣因雙方協議解除契約，復將房屋登記為原所有權人，惟該契約之解除，與財政部 99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋經法院調解或判決程序使原不動產

買賣契約效力不存在之情形有別，原已繳納契稅無法退還，乃否准其退稅之申請。訴願人復於 103 年 2 月 11 日向原處分機關申請退還契稅，經原處分機關以 103 年 2 月 19 日北市稽中北乙字

第 10340553100 號函復訴願人，本案原契約雖經雙方合意解除，然並未經法院調解或判決其原契約效力不存在，仍應依財政部 99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋意旨，原已繳

納之契稅不予退還。該函於 103 年 2 月 21 日送達，訴願人不服，於 103 年 3 月 7 日向本府提起訴

願，3 月 25 日補正訴願程式，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，應由買受人申報納稅。」

財政部 75 年 3 月 10 日臺財稅第 7522037 號函釋：「甲出售房屋辦妥移轉登記後，因買受人

未依約支付價金，既經查明已依法院調解筆錄辦竣塗銷登記回復原狀，核非所有權之移轉，應不課徵契稅。」

86 年 11 月 21 日臺財稅第 861927148 號函釋：「甲出售房屋予乙，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，甲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。」

99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋：「主旨：甲受贈房屋，已辦竣所有權移轉

登記，嗣因雙方協議解除贈與契約，復將房屋登記為原所有權人乙，其原移轉所報繳之契稅可否退還一案。說明：二、.....不動產已辦竣所有權移轉案件，可否以撤銷、解除原因而主張退還已繳納之契稅，契稅條例既未明定，原則上應不得退還；惟如所有權移轉係違反法律強制或禁止規定之無效行為，或經法院民事庭調解買賣契約不存在、買賣標的物具有瑕疵，訴經法院判決確定解除契約等情形者，依前臺灣省政府財政廳 57 年 9 月 23 日財稅三字第 16847 號令、本部 86 年 11 月 21 日台財稅第 861927148 號函釋及前

臺灣

省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋，原已繳納之契稅應准予退還。

另本部 52 年台財稅發第 840 號令、75 年 3 月 10 日台財稅第 7522037 號函等 2 則函令，亦係經

法院調解或判決程序使原不動產買賣契約效力不存在，而不課徵契稅.....。」

二、本件訴願理由略以：系爭房屋點交前，房屋仲介業者安排訴願人於 102 年 9 月 3 日看屋時，發現出賣人惡意隱瞞漏水、改建及違建之重大瑕疵，經內湖調解會調解及訴願人委任之律師多次協調，終至與出賣人於 102 年 11 月 15 日達成協議解除契約，並於同日經公證合意解除契約。訴願人受騙、受害已損失不少金額，為免訟累，不追究出賣人之欺瞞行

為。本件雖未經法院判決確定解除契約，買賣契約自始無效，但確實是買賣標的物具有瑕疵等情形，請基於公平合理考量，准予退還原納之契稅。

三、查訴願人於 102 年 7 月 25 日與案外人○○○、○○○、○○○等 3 人立約購買系爭房屋

，並於 102 年 8 月 6 日向中北分處申報契稅，經中北分處核定應納契稅為 5 萬 4,630 元，且經

訴願人於 102 年 8 月 19 日繳納完竣，並於 102 年 8 月 27 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人以

系爭房屋有漏水等情事，與案外人○○○等 3 人經內湖調解會調解未果，復於 102 年 11 月 15 日經臺灣新北地方法院所屬民間公證人○○○公證合意解除上述買賣契約，並於 102 年 12 月 17 日辦竣系爭房屋回復所有權登記。有地籍資料、異動索引查詢、契稅申報書、建築改良物所有權買賣移轉契約書及中北分處 102 年契稅繳款書等影本附卷可稽。是訴願人持經臺灣新北地方法院所屬民間公證人○○○公證合意解除上述買賣契約之公證書向原處分機關申請退還已繳納之契稅，原處分機關以其係未經法院調解或判決原契約效力不存在，否准其退稅之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋具有瑕疵，雖未經法院判決確定解除契約，但已經公證合意解除買賣契約，基於公平合理考量，請准予退還原納之契稅等語。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。至於不動產已辦竣所有權移轉案件，可否以撤銷、解除原因而主張退還已繳納之契稅，契稅條例既未明定，原則上應不得退還，惟如所有權移轉係違反法律強制或禁止規定之無效行為，或經法院民事庭調解買賣契約不存在、買賣標的物具有瑕疵，訴經法院判決確定解除契約等情形者，原已繳納之契稅應准予退還，有財政部 99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋意旨可參。查訴願人於 102 年 7 月 25 日與案外人○○○等 3 人立約

購買系爭房屋，並依契稅條例第 2 條規定於 102 年 8 月 6 日向中北分處申報契稅，經中北分

處核定應納契稅，且經訴願人於 102 年 8 月 19 日繳納完竣，並於 102 年 8 月 27 日辦竣所有權

移轉登記。次查訴願人雖以系爭房屋有漏水等情事，與案外人○○○等 3 人於 102 年 11 月 15 日經臺灣新北地方法院所屬民間公證人○○○公證合意解除上述買賣契約，惟契稅條例並無不動產已辦竣所有權移轉登記，嗣因撤銷、解除原因退還已納契稅之規定，且系爭房屋係因雙方合意解除買賣契約，復與上開財政部 99 年 7 月 20 日臺財稅字第

099001702

70 號函釋例示得退還契稅之情形不同，並無該函釋之適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，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，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（公出）
委員 王 曼 萍（代理）
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 5 月 21 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文請假

副局長 王曼萍代行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）