

訴 願 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 17 日北市稽內湖甲字第 10360273

200 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 6 月 17 日與案外人○○有限公司（下稱○○公司）立約購買本市內湖區○○路○○巷○○號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋），並於 102 年 6 月 18 日向原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）申報契稅，經該分處核定應納契稅為新臺幣（下同）1 萬 9,632 元，經訴願人於 102 年 6 月 27 日繳納完竣，並於同年 7 月 2 日辦理建物所有權移轉登

記在案。嗣訴願人主張系爭房屋有廣告不實等重大瑕疵，於 102 年 10 月 22 日向本市內湖區調解委員會聲請調解，復撤回其調解，於 103 年 1 月 6 日與○○公司訂立和解契約，協議解除系爭房屋及其坐落基地之買賣契約，並於 103 年 1 月 24 日辦理系爭房屋所有權移轉登記予○○公司之代表人○○○，103 年 1 月 28 日更正系爭房屋所有權人為○○公司。嗣訴願人以系爭房屋買賣契約已協議解除，於 103 年 2 月 5 日向內湖分處申請退還已繳納之契稅，經原處分機關依財政部 99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋意旨，審認系爭房屋辦竣所有權移轉登記

後，買賣雙方協議解除契約，原已繳納之契稅應不予退還，乃以 103 年 2 月 17 日北市稽內湖甲字第 10360273200 號函復訴願人，否准其退還契稅之申請。該函於 103 年 2 月 20 日送達，訴願

人不服，於 103 年 3 月 17 日經由原處分機關向本府提起訴願，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：訴願人於 98 年 11 月向○○公司購買預售屋，直到 104 年（按：應為 1

02 年）因系爭房屋有重大瑕疵致無法完成交屋，訴願人是無辜小老百姓，無法對抗建商逼迫辦理銷貨退回，訴願人因此蒙受重大損害，請退回不應產生之費用。

三、查訴願人於 102 年 6 月 17 日向○○公司立約購買系爭房屋，102 年 6 月 18 日向內湖分處申報

契稅，經該分處核定應納契稅為 1 萬 9,632 元，經訴願人於 102 年 6 月 27 日繳納完竣，並於

102 年 7 月 2 日辦理建物所有權移轉登記在案。嗣訴願人主張系爭房屋有重大瑕疵向本市內湖區調解委員會聲請調解，嗣於 102 年 11 月 1 日撤回其調解，並於 103 年 1 月 6 日與

○○

公司協議解除系爭房屋及其坐落基地之買賣契約，及於103年1月24日辦理系爭房屋所有權移轉登記予○○公司之代表人○○○，103年1月28日更正系爭房屋所有權人為○○公司，有建築改良物所有權買賣移轉契約書，契稅申報書、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及臺北市內湖區調解委員會調解事件卷宗等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭房屋辦竣所有權移轉登記予買受人即訴願人後，雙方協議解除契約，並辦理所有權移轉登記予原所有權人○○公司，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不動產買賣契約效力不存在，得例外退還已繳納契稅之情形不符，乃否准訴願人退還契稅之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋因重大瑕疵無法完成交屋，其被迫辦理銷貨退回，蒙受重大損害，請退回不應產生之費用云云。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，財政部99年7月20日臺財稅字第09900170270號函釋在案。

查

訴願人於102年6月17日與○○公司立約購買系爭房屋，102年6月18日向內湖分處申報契

稅，經該分處核定應納契稅，經訴願人於102年6月27日繳納完竣，並於102年7月2日辦

理建物所有權移轉登記。復查訴願人雖於103年1月6日與○○公司協議解除上開買賣契約，惟契稅條例並無不動產已辦竣所有權移轉登記，嗣因撤銷、解除原因退還已繳納契稅之規定，且系爭房屋係因雙方協議解除買賣契約，核與上開財政部99年7月20日臺財稅字第09900170270號函釋得例外退還已繳納契稅之情形不同，並無該函釋之適用。訴願主張，尚難採據。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 | 蔡 | 立文（代理） |
| | 委員 | 王 | 曼萍 |
| | 委員 | 紀 | 聰吉 |
| | 委員 | 柯 | 格鐘 |
| | 委員 | 葉 | 建廷 |

委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 103 年 6 月 11 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳雄文代行

法務局局長 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）