

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因契稅事件，不服原處分機關民國 105 年 5 月 24 日北市稽信義乙字第 10545815700 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）103 年 3 月 6 日與○○○（下稱○君）訂立房屋所有權買賣移轉契約（下稱系爭契約），買受本市信義區○○街○○巷○○號○○樓房屋（權利範圍全部；下稱系爭房屋），並另訂約買受其坐落本市信義區○○段○○小段○○地號土地（面積 1,754 平方公尺；權利範圍 185/10000）（下稱系爭房地），向原處分機關信義分處（下稱信義分處）申報契稅。經信義分處核定訴願人應納契稅新臺幣（下同）1 萬 386 元。訴願人並於同年 3 月 19 日繳納完畢，3 月 21 日辦竣所有權移轉登記。嗣因訴願人未依買賣

契約支付價金，○君乃發函催告應於函到 3 日內付清價金，逾期將解除契約，惟訴願人屆期仍未履行，○君爰於 103 年 5 月 17 日解除系爭契約，並向法院起訴請求訴願人應將系爭房地所有權回復移轉登記予○君。遞經臺灣臺北地方法院 103 年度訴字第 2127 號、臺灣高等法院 103 年度重上字第 913 號民事判決○君勝訴，及最高法院 105 年度台上字第

380

號裁定駁回訴願人上訴確定在案。

二、嗣訴願人於同年 5 月 17 日申請撤銷契稅申報及退還已繳之契稅稅款。經原處分機關查認，系爭房屋已於 105 年 5 月 10 日移轉登記所有權人為○君，登記原因為判決移轉。原處分機關審認前揭法院判決並未否定原移轉登記之效力，其回復登記系爭房屋所有權人為○君，係屬另一所有權移轉行為，並非塗銷原所有權移轉登記，對於訴願人之契稅納稅義務不生影響，乃以 105 年 5 月 24 日北市稽信義乙字第 10545815700 號函否准訴願人退還契

稅稅款之申請。該函於 105 年 6 月 1 日送達，訴願人不服，於 105 年 6 月 4 日向本府提起訴願

，7 月 18 日補充訴願理由，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。……。」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。」

民法第 254 條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」第 258 條第 1 項規定：「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」第 259 條規定：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失，或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。」第 261 條規定：「當事人因契約解除而生之相互義務，準用第二百六十四條至第二百六十七條之規定。」第 264 條第 1 項規定：「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。」

財政部 86 年 11 月 21 日臺財稅字第 861927148 號函釋：「甲出售房屋予乙，已辦竣所有權

移轉登記，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、按『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。』為契稅條例第 2 條前段所明定。又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……本部 86 年 11 月 21 日臺財稅第 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。……。」

臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋：「甲承買房屋，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、本件訴願及補充理由略以：臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋已

載明，買賣標的物具有瑕疵，並訴經法院判決確定解除契約，則該案買賣應視為自始無效，所請註銷應繳契稅，應予照准。原處分機關應依此函釋意旨退還契稅稅款。

三、查本件訴願人於 103 年 3 月 6 日與○君訂立系爭契約，向信義分處申報契稅，經核定應納契稅為 1 萬 386 元，經訴願人繳納完畢，同年 3 月 21 日辦竣所有權移轉登記。嗣因訴願人

未依買賣契約支付價金，經○君發函催告於文到 3 日內履行，惟訴願人屆期仍未依約履行。○君爰於 103 年 5 月 17 日解除系爭契約，並遞經法院判決訴願人應將系爭房屋所有權移轉登記予○君，並判決確定在案。訴願人於 105 年 5 月 17 日持民事確定判決，向信義分處申請撤銷契稅申報及退還繳納之契稅。經原處分機關查認，系爭房屋已於 105 年 5 月 10 日移轉登記所有權人為○君，登記原因為判決移轉，並非塗銷原所有權移轉登記，乃否准訴願人退還契稅稅款之申請。有訴願人 105 年 5 月 17 日填具之契稅撤銷申報申請書、系爭建物所有權相關部別列印資料、臺灣高等法院 103 年度重上字第 913 號民事判決、最高法院 105 年度台上字第 380 號民事裁定、最高法院民事裁定確定證明書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、雖訴願人主張應依臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋意旨，退還

所繳之契稅稅款云云。按不動產因買賣、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅，契稅條例第 2 條定有明文。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；如經法院調解，且已向地政機關辦竣塗銷登記，所有權回復登記為賣方所有，原已繳納之契稅，應准退還納稅義務人，亦有財政部 86 年 11 月 21 日臺財稅字第 861927148 號、99 年 7 月 20 日臺財稅字第

099001

70270 號函、臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋意旨可資參照

。

查本件訴願人與○君訂立系爭契約，嗣因訴願人未依約支付價金，經○君發函催告於文

到 3 日內履行，惟訴願人屆期仍未如期支付，○君乃寄發存證信函解除契約，於 103 年 5 月 17 日送達。是系爭契約係因○君行使解除權，業於 103 年 5 月 17 日解除（臺灣高等法院

103 年度重上字第 913 號民事判決第 8 頁參照），並非經法院判決解除，且依卷附系爭建物所有權相關部別列印資料顯示，系爭房屋已於 105 年 5 月 10 日移轉登記所有權人為○君，其登記原因為判決移轉，並非塗銷登記。原處分機關否准訴願人退還契稅稅款之申請，並無違誤。又系爭契約並非經法院判決解除，與訴願人所稱臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋之意旨不符，自不得援引為退稅之依據。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。

訴願審議委員會代理主任委員 林 淑 華（請假）
委員 張 慕 貞（代理）
委員 劉 宗 德
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 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 4 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華 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）