

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因契稅及房屋稅事件，不服原處分機關民國 107 年 7 月 27 日北市稽內湖乙字第 1076167 1500 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）104 年 3 月 23 日與案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）立約購買本市內湖區○○街○○號○○樓房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋），並於同日向原處分機關所屬內湖分處（下稱內湖分處）申報契稅。經內湖分處核定應納契稅為新臺幣（下同）85 萬 8,864 元，訴願人於 104 年 3 月 31 日繳納完竣，並於 104 年 4 月 8 日辦竣所

有權移轉登記在案。原處分機關以訴願人為系爭房屋所有權人，依房屋稅條例第 4 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條、第 10 條規定，核定訴願人自 104 年 4 月起為系爭

房屋房屋稅之納稅義務人，先後課徵 104 年、105 年、106 年房屋稅 3 萬 9,762 元、15 萬 7,

461 元、15 萬 5,870 元，均經訴願人繳納完竣。嗣訴願人以系爭房屋有漏水等情事，向臺灣士林地方法院（下稱法院）起訴請求○○公司減少買賣價金，於 106 年 6 月 22 日在法院成立調解，雙方合意解除系爭房屋買賣契約。嗣於 106 年 8 月 2 日以登記原因為調解移轉，辦竣系爭房屋所有權移轉登記予○○公司。嗣訴願人於 106 年 8 月 25 日以上開買賣契約經雙方同意解除為由，向原處分機關申請退還已納之契稅及房屋稅，經原處分機關以 106 年 8 月 31 日北市稽內湖乙字第 10660922500 號函復，並無不動產已辦竣所有權移轉登記，而因撤銷、解除原因得退還已納契稅或房屋稅之規定，乃否准其退稅之申請。訴願人不服，於 106 年 9 月 7 日向本府提起訴願，嗣經本府以得否退稅，非無疑義，宜報請中央主管機關核釋為由，乃作成 106 年 11 月 28 日府訴一字第 10600191100 號訴願決定：「原處

分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。」

二、原處分機關依訴願決定撤銷意旨重新審查，並經由本府財政局報請財政部釋示。經財政

部以 107 年 7 月 17 日臺財稅字第 10700036930 號令釋略以，已辦建物所有權登記之房屋移

轉，繳清契稅並完成房屋移轉登記者，原則上不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，但如該次所有權移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，地政機關依法院確定判決書、和解或調解筆錄辦理回復所有權登記予原所有權人，准予退還原繳納契稅。

三、其間，原處分機關函詢臺北市中山地政事務所（下稱中山地政）系爭房屋相關登記疑義。案經中山地政函復略以，依內政部訂頒登記原因標準用語，因法律行為不成立或當然、視為自始無效，經調解成立之回復所有權登記，屬塗銷所有權登記，登記原因為「調解回復所有權」；移轉行為（包含解除權行使所為回復原狀）經調解成立之移轉登記者，係屬所有權移轉登記，登記原因為「調解移轉」；依訴願人與○○公司檢附之調解筆錄內容載以「一、兩造合意解除如附件 1、2 所示的建物及土地買賣契約，回復原狀... ..」，遂以「調解移轉」為登記原因。原處分機關審認訴願人與○○公司間合意解除系爭房屋買賣契約調解成立，並經中山地政以所有權移轉登記原因為「調解移轉」辦竣登記，並非因法律行為不成立或當然、視為自始無效之情形，依財政部 107 年 7 月 17 日臺財稅字第 10700036930 號令釋意旨，訴願人於 104 年 3 月 23 日申報系爭房屋買賣之契稅，

仍

應繳納；訴願人自 104 年 4 月 8 日至 106 年 8 月 1 日期間為系爭房屋所有權人，依房屋稅條例

第 4 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條、第 10 條規定，即為房屋稅納稅義務人

，爰以 107 年 7 月 27 日北市稽內湖乙字第 10761671500 號函，否准其退還已納契稅及 104

年至 106 年房屋稅之申請。該函於 107 年 8 月 1 日送達，訴願人不服，於 107 年 8 月 2 日第 2 次

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。」

房屋稅條例第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之.....。」第 12 條第 1 項規

定：「房屋稅每年徵收一次.....。」

稅捐稽徵法第 28 條第 1 項規定：「納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還。.....。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定：「房屋稅條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人。.....。」第 10 條規定：「房屋.....移轉在當月十五日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵，在當月十六日以後者，自次月向承受人課徵。.....。」

財政部 96 年 1 月 23 日臺財稅字第 09604502680 號函釋：「主旨：已辦竣所有權買賣移轉

登

記之房屋，嗣經法院判決或調解返還所有權，其房屋稅納稅義務人之名義，是否應依該判決或調解筆錄溯自原所有權人原取得日變更，並據以辦理補徵及退稅事宜一案。說明：三、本案如經向地政機關查明依該判決或調解返還所有權，係因法律行為不成立或當然、視為自始無效，經法院判決確定或經調解成立之回復所有權登記，則其房屋稅參照本部 89 年 3 月 17 日台財稅第 0890451414 號函釋規定，應變更納稅義務人名義，並辦理

補

、退稅事宜；否則，該房屋稅之納稅義務人名義，仍應以地政機關所登記之所有權人為準。」

99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋（107 年 7 月 17 日臺財稅字第

10700036930 號

令廢止）：「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.....原已繳納之契稅應准予退還。.....。」

107 年 7 月 17 日臺財稅字第 10700036930 號令釋：「一、已辦建物所有權登記之房屋移轉，在未辦妥產權移轉登記前，納稅義務人申請撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，應予照准；繳清契稅並完成房屋移轉登記者，應不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，但如該次所有權移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，地政機關依法院確定判決書、和解或調解筆錄辦理回復所有權登記予原所有權人，應准予退還原繳納契稅。.....。三、廢止.....本部 99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函。」

登記原因標準用語（節錄）

登記	意義	土地	建物	土地	土地建	備註	

原因		標示	標示	建物	物他項	
(代		部	部	所有	權利部	
碼)				權部		
調解	依調解筆錄所為		V	V	V	1. 含調解買賣、調解贈與
移轉	之所有權或他項					。
(82)	權利移轉登記。					2. 除法律行為不成立或當
						然、視為自始無效者外
						，移轉行為（包含解除
						權行使所為回復原狀）
						經調解成立之移轉登記
						。
調解	依調解筆錄回復		V	V		因法律行為不成立或當然
回復	所有權所為之登					、視為自始無效，經調解
所有	記。					成立之回復所有權登記。
權						
(AQ)						

二、本件訴願理由略以：訴願人與○○公司間就系爭房屋之買賣契約，業經法院調解解除，雙方同意辦竣塗銷登記回復原狀，恢復所有權人為該公司，買賣契約法律關係解消，即缺乏申報繳納契稅與房屋稅之法律要件。請撤銷原處分及准予退還契稅及房屋稅。

三、查本件前經本府以 106 年 11 月 28 日府訴一字第 10600191100 號訴願決定：「原處分撤銷，

由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。」撤銷理由略以：「……四、惟按民事訴訟法第 380 條第 1 項規定：『和解成立者，與確定判決有同一之效力。』第 416 條第 1 項規定：『調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。』是經法院調解成立與民事確定判決具有相同之效力。另財政部 96 年 1 月 23 日臺財稅字第 09604502680 號及 99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋，謂經法院判決確

定

或經調解成立之回復所有權登記，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之情事，得准予退還房屋稅、契稅。本件訴願人與○○公司在法院成立調解，雙方合意解除系爭房屋買賣契約，嗣以登記原因為調解移轉

，辦竣系爭房屋所有權移轉登記予○○公司，得否依上開 2 則函釋准予退還房屋稅、契稅，非無疑義……。」

四、案經原處分機關依本府訴願決定撤銷意旨，轉請本府財政局函報財政部釋示，嗣經財政部以 107 年 7 月 17 日臺財稅字第 10700036930 號令釋略以，已辦建物所有權登記之房屋移

轉，繳清契稅並完成房屋移轉登記者，應不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，但如該次所有權移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，地政機關依法院確定判決書、和解或調解筆錄辦理回復所有權登記予原所有權人，准予退還原繳納契稅，並廢止該部 99 年 7 月 20 日臺財稅字第 09900170270 號函釋。

五、查訴願人與○○公司立約購買系爭房屋，經內湖分處核定應納契稅，並經訴願人繳納完竣，系爭房屋於 104 年 4 月 8 日辦竣所有權移轉登記予訴願人。原處分機關乃先後課徵訴願人 104 年至 106 年房屋稅，均經訴願人繳納完竣。嗣訴願人以系爭房屋有漏水情事，向法院起訴請求○○公司減少買賣價金，於 106 年 6 月 22 日在法院成立調解，雙方合意解除買賣契約，106 年 8 月 2 日經中山地政以登記原因為「調解移轉」，辦竣系爭房屋所有權移轉登記予○○公司。有系爭房屋之不動產數位資料庫公務應用系統之地籍資料查詢畫面、建物所有權相關部別列印、契稅申報書、原處分機關查詢徵銷明細檔、104 年、105、106 年房屋稅主檔查詢、106 年 6 月 22 日法院調解筆錄、中山地政 106 年 12 月 28 日北市中

地登字第 10632659500 號函等影本附卷可稽。原處分機關審認訴願人與○○公司間合意解除系爭房屋買賣契約調解成立，並經中山地政以登記原因為「調解移轉」辦竣所有權移轉登記，並非因法律行為不成立或當然、視為自始無效之情形。訴願人於 104 年 3 月 23 日申報系爭房屋買賣之契稅，仍應繳納；訴願人於 104 年 4 月 8 日至 106 年 8 月 1 日期間為系

爭房屋所有權人，為 104 年至 106 年房屋稅之納稅義務人，並無溢繳稅款，否准訴願人退還契稅及房屋稅之申請，自屬有據。

六、至訴願人主張系爭房屋之買賣契約經法院調解解除，亦經雙方同意辦竣塗銷登記回復原狀，契約法律關係解消，缺乏申報繳納契稅與房屋稅之法律要件等語。按納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起 5 年內提出具體證明，申請退還；不動產之買賣，應由買受人申報繳納契稅；房屋稅向已辦竣房屋所有權登記之所有權人徵收之；為稅捐稽徵法第 28 條第 1 項、契稅條例第 2 條、第 4 條、房屋稅條例第 4 條第

1 項前段暨臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條所明定。已辦建物所有權登記之房屋移轉，繳清契稅並完成房屋移轉登記者，不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，但如該次所

有權移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，地政機關依法院確定判決書、和解或調解筆錄辦理回復所有權登記予原所有權人，准予退還原繳納契稅；其房屋稅應變更納稅義務人名義，並辦理補、退稅事宜；亦有財政部 107 年 7 月 17 日臺財稅字第

10700036

930 號令釋及 96 年 1 月 23 日臺財稅字第 09604502680 號函釋意旨可參。又因法律行為不成

立或當然、視為自始無效，經調解成立之回復所有權登記，屬塗銷所有權登記，在建物所有權部之登記原因為「調解回復所有權」；移轉行為（包含解除權行使所為回復原狀）經調解成立之移轉登記，屬所有權移轉登記，在建物所有權部之登記原因為「調解移轉」；復有登記原因標準用語可參。本件訴願人於 104 年 3 月 23 日與案外人○○公司立約購買系爭房屋，並申報契稅，經訴願人按核定應納契稅繳納完竣，並於 104 年 4 月 8 日辦竣系爭房屋所有權移轉登記。訴願人自 104 年 4 月 8 日至 106 年 8 月 1 日期間，為系爭房

屋所

有權人，原處分機關乃課徵訴願人 104 年至 106 年房屋稅。嗣訴願人提起訴訟，於 106 年 6 月 22 日與○○公司在法院成立調解，雙方合意解除系爭房屋買賣契約，嗣於 106 年 8 月

2

日經中山地政以登記原因為「調解移轉」，辦竣系爭房屋所有權移轉登記予○○公司，已如前述。是訴願人並無因自行適用法令錯誤或計算錯誤致溢繳稅捐之情形；且系爭房屋因雙方合意解除買賣契約，調解成立，所有權移轉登記原因為「調解移轉」，非屬因法律行為不成立或當然、視為自始無效之情形，與財政部 96 年 1 月 23 日臺財稅字第 09604502680 號函釋及 107 年 7 月 17 日臺財稅字第 10700036930 號令釋意旨得退還房屋稅及契

稅

之情形不合。原處分否准退還房屋稅及契稅之申請，並無違誤。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、令釋，並無不合，應予維持。

七、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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 10 月 16 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）