

訴 願 人 ○〇股份有限公司

代 表 人 ○〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因契稅事件，不服原處分機關八十九年四月十日北市稽法乙字第八九〇五九一八二〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十八年十一月二十四日立契購買本市大安區〇〇路〇〇段〇〇號地下〇〇樓至〇〇樓等全棟房屋，並於同年十二月九日向原處分機關大安分處申報免徵契稅。經該分處依契稅條例第二條及第十三條規定，按系爭房屋之評定標準價格核課買賣契稅計新臺幣（以下同）一一、三九九、三四〇元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年四月十日北市稽法乙字第八九〇五九一八二〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十九年四月十五日送達，訴願人仍表不服，於八十九年五月九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。嗣經訴願人及原處分機關派員於八十九年八月十四日本府訴願審議委員會第五〇六次會議分別陳述意見。

理 由

一、按契稅條例第二條規定：「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。」第三條第一款規定：「契稅稅率如左：一、買賣契稅為其契價百分之六。……四、贈與契稅為其契價百分之六。」第四條規定：「買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」第十三條第一項前段規定：「納稅義務人申報契價，未達申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格者，得依評定標準價格計課契稅。」第十四條規定：「有左列情形之一者，免徵契稅：一、各級政府機關、地方自治團體、公立學校因公使用而取得之不動產。但供營業用者，不適用之。二、政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產。三、政府因公務需要，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。四、建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但依第十二條第二項規定應申報納稅者，不適用之。五、建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者。」

二、本件訴願理由略謂：

原處分機關核定契稅之標的，係坐落於臺北市大安區○○里○○路○○段○○號（原○○酒店）地上十四層及地下二層之建物標的物，本建物標的物民國六十七年完工使用，迄今已有二十餘年，期間歷經所有權人財務糾紛、建物荒廢，年久失修，不復往日金碧輝煌的外觀，建物內外牆壁、門窗、水電均已遭拆除毀損，訴願人鑑於該建物標的物殘破景象，即使購入，鑑於公共安全之考量，必須拆除重建始能供居住使用，故雙方於訂立「房地買賣協議書」第五條中明定：「有關地上建物標的物部分不包括於本次買賣標的物中，賣方對此建物標的物不負拆除之責，而訴願人對併同土地移轉之無繼續使用價值之建物標的物亦不負擔任何補償費或任何方式之價購。」惟依前所述，本次核定契稅之標的，已荒廢殘破，是否可定義為「不動產—房屋」，而為契稅核課之標的範圍，實有商榷之處。

三、卷查本件訴願人於八十八年十一月二十四日與○○股份有限公司等訂立契約並於同年十二月九日向原處分機關大安分處申報移轉本市大安區○○路○○段○○號地下○○樓至○○樓等全棟房屋，此有八十八年十一月二十四日簽訂之建築改良物買賣所有權移轉契約書附卷可稽，是以該分處依首揭契稅條例第二條及第十三條規定，依系爭房屋之評定標準價格核課買賣契稅，並無違誤。至訴願人主張系爭房屋內外牆壁、門窗、水電等已重大毀損，且八十八年九月十六日買賣雙方簽訂之房地買賣協議書明定系爭房屋係屬無償取得，原處分機關據此核課契稅難謂符合契稅條例核課契稅之精神乙節，按首揭契稅條例第二條及第十三條第一項前段規定，已明定契稅課徵範圍，為取得不動產所有權行為時課徵，核定契價則是以申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格為據，是以縱如訴願人所訴無償取得系爭房屋，亦應申報繳納契稅；況契稅條例第十四條已明定五款免徵契稅情形，訴願人所訴情形，並不符合上開五款免徵規定。從而原處分機關大安分處按系爭房屋之評定標準價格核課買賣契稅計一一、三九九、三四〇元及原處分機關復查決定予以駁回，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 八 月 十 七 日

市 長 馬英九 公假

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 出國

執行秘書 王曼萍 代行