

訴願人 〇〇〇〇

原處分機關 臺北市古亭地政事務所
臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因塗銷所有權移轉、抵押權設定登記及註銷土地增值稅申報等事件，不服原處分機關臺北市古亭地政事務所九十一年五月二十八日北市古地三字第0九一三〇六九四七〇〇號函及原處分機關臺北市稅捐稽徵處所屬中正分處九十一年六月六日北市稽中正丙字第0九一六一三八九〇〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

- 一、關於九十一年五月二十八日北市古地三字第0九一三〇六九四七〇〇號函處分部分，訴願駁回。
- 二、關於九十一年六月六日北市稽中正丙字第0九一六一三八九〇〇〇號函處分部分，原處分撤銷，由原處分機關臺北市稅捐稽徵處於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

事 實

一、緣訴願人於九十年三月十九日與〇〇〇書立買賣契約書，出售訴願人所有之本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇之〇〇、〇〇之〇〇、〇〇之〇〇地號等四筆土地及其地上建物（建號：xxx，門牌號碼：本市〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇）。嗣並委任〇〇〇為代理人，以原處分機關臺北市稅捐稽徵處所屬中正分處（以下簡稱中正分處）九十年三月二十日收件第六〇〇五〇五至六〇〇五〇八號土地現值申報書申報上開系爭四筆土地增值稅，案經中正分處以九十年三月二十二日北市稽中正增字第9〇六〇〇五〇五號書函核發土地增值稅繳款書通知訴願人繳納在案（繳納期限自九十年四月一日至四月三十日止）。訴願人續又委任〇〇〇檢附買賣契約書、系爭土地及建物所有權狀、訴願人印鑑證明等相關文件，以原處分機關臺北市古亭地政事務所（以下簡稱古亭地政事務所）九十年三月二十二日收件中正 字第一八二八號登記申請案，申辦上開系爭土地及建物所有權移轉登記，經古亭地政事務所審查符合規定，於九十年三月二十八日辦竣登記。承買人〇〇〇續於九十年三月二十九日以古亭地政事務所收件中正字第一

- 九八八號登記申請案，辦竣上開系爭土地及建物抵押權設定登記。
- 二、因訴願人逾期未繳納土地增值稅，經中正分處以九十一年二月二十日北市稽中正丙字第〇九一九〇〇八三六〇〇號函知〇〇〇（權利人）及訴願人（義務人）略以：「主旨：臺端等....申報移轉本市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇之〇〇、之〇〇、之〇〇地號四筆土地應納土地增值稅六二五、八三五元尚未繳清請於文到三十日內逕向收款公庫繳納或向本分處申請撤銷原申報案，逾期....將逕行註銷該申報案及查定稅額，....」，惟訴願人仍遲未繳納，業經中正分處函送法務部行政執行署臺北行政執行處以九十一年四月十九日北執庚九十年稅執字第〇〇一七五四四〇號執行命令凍結訴願人之銀行帳戶在案。
- 三、嗣訴願人以九十一年五月二十一日「聲請書」向古亭地政事務所請求就前揭已辦理移轉登記之土地及建物依職權逕行辦理更正所有權移轉登記，理由略以：其所有上開系爭土地及建物，係被詐騙集團私刻圖章偽造完稅，據以申辦所有權移轉登記予不法集團成員之一〇〇〇名下，〇君並續辦竣抵押權設定登記，向〇〇股份有限公司嘉興分行巨額冒貸，取得現金後，逃逸無蹤，認古亭地政事務所未辦明完稅圖章係偽造，致〇君辦竣所有權移轉及設定登記，使其權益受損，有失職之處，應負更正之責云云。案經古亭地政事務所以九十一年五月二十八日北市古地三字第〇九一三〇六九四七〇〇號函知訴願人略以：「....說明：....二、按『依本法所為之登記，有絕對效力』、『依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記』分為土地法第四十三條及土地登記規則第七條所明定，故臺端如欲就前揭標的辦理塗銷登記，請依上開規定辦理。三、次查銀行代收國庫稅款章，並非地政機關備查項目之一，故本所無從分辨各銀行收款章之真偽，併予敘明。」四、訴願人又於九十一年六月四日以「聲請書」請求中正分處註銷上開土地增值稅及契稅繳款書，理由略以：〇〇〇未遵期交付價金完成買賣，渠已解除雙方買賣契約，應無繳納土地增值稅及契稅之義務云云。經中正分處以九十一年六月六日北市稽中正丙字第〇九一六一三八九〇〇〇號函知訴願人略以：「主旨：臺端申請註銷本分處九十年三月二十日收件第六〇〇五〇五至六〇〇五〇八號土地增值稅申報案乙節....經查臺端業已辦理買賣登記完竣，所請歉難照辦。....」訴願人對上開二處分函均表不服，於九十一年六月二十七日向本府提起訴願，八月二

日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　由

壹、關於古亭地政事務所九十一年五月二十八日北市古地三字第0九一三〇六九四七〇〇號函部分：

一、按土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

土地登記規則第七條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第六十一條第二項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。」

行政法院五十九年度判字第一〇九號判例：「不動產所有權之移轉登記，係屬人民私權關係之事項，非地政機關依職權所應辦理，關於此項登記之塗銷，自亦應依據有權聲請塗銷之人之聲請為之，不得由地政機關依職權為塗銷。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人於九十年三月間因欲出售房屋，乃在報紙刊登廣告，有自稱○○房屋仲介公司經理○○○出面向訴願人表示可代為仲介他人購買，旋即表示有買主○○○欲購屋云云，三方於三月十九日在○○房屋仲介公司辦公室簽訂買賣契約，並同意委由○○房屋指定代書○○○代辦手續。雙方約定簽約當日付款新臺幣（以下同）五十萬元，訴願人則繳交權狀正本、印鑑證明等相關文件。訴願人不疑有他，依言照辦。不料，原訂四月十日應給付第二次款二百七十萬元及辦理銀行貸款四百萬元等作業，卻遲遲未見○○房屋代書連絡確認，訴願人趕往該公司查看，竟已人去樓空！再向稅捐及地政單位查詢後始知，該詐騙集團竟早於三月二十日即向稅捐機關申請核定土地增值稅及契稅，而於三月二十二日取得稅單後，偽造完稅資料，於三月二十八日辦妥所有權移轉登記，並於翌日辦妥臺北銀行之抵押權設定登記，詐領貸款四百七十萬元，全案業經訴願人向臺北地檢署告訴詐欺在案。

(二) 關於土地所有權移轉之申請案件，登記機關依法負有審查職責，如有未繳納土地增值稅者，乃依法不得辦理登記案件，本應依土地登記規則第五十一條（現行規定為第五十七條）予以駁回，如竟疏失未察而誤予登記，如有因之致原所有權人損害者，不僅依法應負損害賠償之責，更應迅予更正，以保障民眾權益。本案原處分機關關於

受理上開詐騙集團之登記申請案時，不僅疏失在先，漏未審查該案件之土地增值稅根本未繳納，即率而受理申請並辦竣所有權移轉及抵押權設定登記，已嚴重損害訴願人之權益，且更於訴願人去函指出錯誤並要求更正時，拒不承認錯誤，推卸責任，謬稱不負審查之責，令訴願人氣憤不已。

(三) 本案若原處分機關承辦人員受理申請後，就是否已經完稅，先向稅捐單位確認後再核准登記，又豈會發生依法不應核准卻誤准之謬誤？

三、卷查本件訴願人與○○○於九十年三月十九日書立買賣契約書，出售其所有之本市中正區○○段○○小段○○地號等四筆土地及其地上建物，並委任○○○為代理人，於九十年三月二十二日以原處分機關收件中正 字第一八二八號登記申請案申辦所有權移轉登記，嗣於九十年三月二十八日辦竣登記在案。據原處分機關關於答辯書敘明，該申請案案附土地增值稅繳款書之收款公庫及經收人員蓋章處，確蓋有○○銀行臺北分行代收國庫稅款章，且證件齊備，是以原處分機關依法受理，並辦竣所有權移轉登記。關於訴願人主張其係遭詐騙集團成員偽刻完稅印章辦竣移轉登記，請求原處分機關逕予塗銷乙節。依首揭土地登記規則第七條規定，依該規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；是以本件訴願人對上開系爭土地、建物辦竣所有權移轉及抵押權設定登記若有爭議，應循司法程序救濟，俟獲勝訴判決後，再憑判決確定證明書向原處分機關辦理塗銷登記，始為適法。訴願理由，尚難採據。從而原處分機關就訴願人之申請，以九十一年五月二十八日北市古地三字第0九一三〇六九四七〇〇號函予以否准，並無不合，此部分原處分應予維持。

貳、關於中正分處九十一年六月六日北市稽中正丙字第0九一六一三八九〇〇〇號函部分：

一、本市各稅捐分處為原處分機關臺北市稅捐稽徵處所屬單位，其所為之處分，應視為原處分機關臺北市稅捐稽徵處所為之處分，合先敘明。

二、按土地稅法第四十九條規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。主管稽徵機關應於申

報土地移轉現值收件之日起七日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。……權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。主管地政機關於登記時，發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。」第五十條規定：「土地增值稅納稅義務人於收到土地增值稅繳納通知書後，應於三十日內向公庫繳納。」

同法施行細則第六十條規定：「土地增值稅於繳納期限屆滿逾三十日仍未繳清之滯欠案件，主管稽徵機關應通知當事人限期繳清或撤銷原申報案，逾期仍未繳清稅款或撤銷原申報案者，主管稽徵機關應逕行註銷申報案及其查定稅額。」

稅捐稽徵法第三十九條第一項規定：「納稅義務人應納稅捐，於繳納期間屆滿三十日後仍未繳納者，由稅捐稽徵機關移送法院強制執行。

……」

財政部六十八年九月二十六日臺財稅第三六七九四號函釋：「查不動產登記係屬地政機關業務，稅捐稽徵機關既非不動產登記機關，自無權受理禁止不動產移轉登記案件，倘納稅人所申報之土地現值及房屋契稅，係符合土地稅法及契稅條例之規定，稽徵機關自不得拒絕受理。」

七十一年八月十一日臺財稅第三五九九七號函釋：「土地移轉於申報現值後，尚未完成移轉登記前，經買方當事人合意減少部分土地買賣者，應准其辦理撤銷該部分土地之現值申報。並另由當事人重行填寫現值申報書，將新舊申報書併存於稽徵機關，以資查核。……」

七十五年五月十四日臺財稅第七五四八八一八號函釋：「土地所有權移轉或設定典權，經向稅捐機關申報現值後，如申請撤銷，依『土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點』第十點規定，應由雙方當事人以書面向稅捐機關提出；惟如當事人一方已向他方解除契約後，單獨申請撤銷申報者，可由稅捐機關依職權以書面徵詢他方意見，除他方書面表示同意撤銷者，准予撤銷申報外，依上開第十點規定，應不予撤銷申報。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 土地稅法施行細則第六十條明定，土地增值稅未繳納者，主管機關應逕行註銷申報案及查定稅額。換言之，關於土地增值稅之繳納，

並無逾期不繳，即可逕付強制執行之規定。

(二) 訴願人接獲原處分機關來函通知謂九十年三月二十日收件第六〇〇五〇五號至六〇〇五〇八號土地增值稅案應於文到三十日內繳清，逾期逕行註銷申報及查定稅額，訴願人因上開詐騙集團案件業已損失慘重，本件不動產買賣根本是騙局一場，怎可能去繳納土地增值稅？因此訴願人就該通知未予處理。不料，原處分機關竟將之函送臺北行政執行處，並凍結訴願人所有銀行帳戶，此舉無疑更令訴願人之處境雪上加霜，原處分機關所為之處置不僅於法無據，更違反土地稅法施行細則第六十條之規定。訴願人遂去函要求註銷稅單，惟原處分機關就訴願人之請求竟予違法駁回，其作法，實等同強令訴願人必須就受騙受害之結果無異議接受，這與默示違法詐騙集團搶奪訴願人之家產又有何異！

四、卷查本件訴願人與○○○於九十年三月二十日共同向原處分機關申報移轉本市中正區○○段○○小段○○、○○之○○、○○之○○、○○之○○地號等四筆持分土地，經中正分處核定土地增值稅後，上開系爭土地業已移轉予○○○，並辦竣土地所有權移轉登記，此有土地建築物買賣所有權移轉契約書影本、土地增值稅現值申報書及地政機關查詢系統資料等附卷可稽。嗣訴願人主張本件買賣案係受詐騙集團詐欺所致，且已依法解除合約，應無繳納土地增值稅及契稅之義務，請求中正分處註銷系爭土地增值稅及契稅繳款書，中正分處則以系爭土地已辦竣買賣登記為由，而否准訴願人之申請。五、按本件訴願人出售其所有系爭四筆土地及其地上建物，並向中正分處申報增值稅，經中正分處以九十年三月二十二日北市稽中正增字第九〇六〇〇五〇五號書函核發土地增值稅繳款書，其繳納期限自九十年四月一日至四月三十日止。依前揭土地稅法第五十條規定，訴願人收到土地增值稅繳納通知書後，應於三十日內繳納。嗣因訴願人認本件系爭土地買主未遵照期限交付價金完成買賣，渠已解除雙方買賣契約，應無繳納土地增值稅及契稅之義務，故未繳納。中正分處則以九十一年二月二十日北市稽中正丙字第〇九一九〇〇八三六〇〇號函知訴願人於文到三十日內繳納或申請撤銷原申報案，然訴願人逾期仍未繳納亦未申請撤銷原申報案。是依前揭土地稅法施行細則第六十條之規定，本案似應由稽徵機關逕行註銷原申報案及其查定稅額。惟查本件中正分處就訴願人九十一年六月四日請求註銷上開土地增值稅及契稅繳款書之申請

，逕以訴願人業已辦竣買賣登記為由，否准其所請，其依據為何？是否符合前揭土地稅法施行細則第六十條之規定意旨？不無疑義，而有究明之必要。從而，應將此部分原處分撤銷，由原處分機關詳研後於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

參、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分有理由，爰依訴願法第七十九條第一項及第八十一條之規定，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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 劉興源
委員 黃旭田

中華民國九十一年十二月二十日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定駁回部分不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)