

訴 願 人 ○○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請註銷土地增值稅申報事件，不服原處分機關中正分處九十二年一月二十四日北市稽中正甲字第0九二六00八六000號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於九十年三月十九日與○○○簽訂買賣所有權移轉契約書，出售訴願人所有之本市中正區○○段○○小段○○、○○之○○、○○之○○、○○之○○地號等四筆土地及地上建物（門牌號碼：本市○○路○○號○○樓之二）。嗣並委任○○○為代理人，於九十年三月二十日向原處分機關中正分處申報上開系爭四筆土地增值稅（收件號碼：第六00五0五至六00五0八號），案經中正分處以九十年三月二十二日北市稽中正增字第九0六00五0五號書函通知訴願人（義務人）及○○○（權利人兼代理人），核定系爭四筆土地應納土地增值稅額計新臺幣（以下同）六二五、八三五元，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○○○，並檢附買賣契約書、系爭土地及建物所有權狀、訴願人印鑑證明等相關文件，於九十年三月二十二日以本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭地政事務所）收件中正（一）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登記完畢。買受人○○○復於九十年三月二十九日以古亭地政事務所收件中正（一）字第一九八八號登記申請案，辦理系爭土地及建物抵押權設定登記完畢在案。
- 二、因訴願人逾期未繳納土地增值稅，經原處分機關中正分處以九十一年二月二十日北市稽中正丙字第0九一九00八三六00號函知訴願人（義務人）及○○○（權利人兼代理人）略以：「主旨：臺端等……申報移轉本市○○段○○小段○○、○○之○○、之○○、之○○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，經原處分機關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00一七五四四0號執行命令凍結訴願人之銀行帳戶。

三、嗣訴願人於九十一年五月二十一日，以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，並續辦竣抵押權設定登記及向銀行巨額冒貸等事由，向古亭地政事務所申請就系爭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。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、次查銀行代收國市庫稅款章，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。」訴願人另於九十一年六月四日，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為由，向原處分機關中正分處申請註銷上開土地增值稅及契稅繳款書，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。.....」訴願人對上開二函均表不服，於九十一年六月二十七日第一次向本府提起訴願，八月二日補充訴願理由，經本府以九十一年十二月二十日府訴字第〇九一一七五四〇八〇〇號訴願決定：「....二、關於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。」

四、嗣經原處分機關中正分處重核審認以九十二年一月二十四日北市稽中正甲字第〇九二六〇〇八六〇〇〇號函否准所請。訴願人仍不服，於九十二年二月二十日第二次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。
- 二、按土地稅法第二十八條前段規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」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。」

土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

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。……」

土地稅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。」

行為時土地登記規則第七條規定：「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電子處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」第八條規定：「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。」

九十年九月十四日修正公布之土地登記規則第六條規定：「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電子處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」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。」

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、本件訴願理由略謂：

- (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，三方於同年三月十九日在○○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，原訂同年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，該詐騙集團竟早於同年三月二十日即向稅捐機關申請核定土地增值稅及契稅，而於同年三月二十二日取得稅單後，偽造完稅資料，於同年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，訴願人業向臺灣臺北地方法院檢察署提起詐欺告訴在案。
- (二) 依土地稅法第二十八條第一項及第五十一條第一項規定，土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。復按土地登記規則第四十八條第一項及第五十一條第二項規定，關於土地所有權移轉之申請案件，登記機關負有審查職責，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。本案古亭地政事務所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，已損害訴願人之權益；原處分機關中正分處竟又以「土地登記有絕對效力」，要求訴願人應補繳系爭土地增值稅，倒果為因，豈符公平與法治？
- (三) 依土地稅法施行細則第六十條規定，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。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？原處分機關中正分處竟將之移送臺北行政執行處，所為之處置於法無據，請求撤銷原處分。

四、卷查本件前經本府以九十一年十二月二十日府訴字第0九一一七五四0八00號訴願決定：「……二、關於九十一年六月六日北市稽中正丙字第0九一六一三八九000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。」其理由略以：「……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0九0六00五0五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。……」

- 五、嗣經原處分機關中正分處重核審認系爭土地既經地政機關辦竣所有權移轉登記，與土地稅法施行細則第六十條所規定未繳清土地增值稅案件係指未辦竣移轉所有權登記之情形有別，而為否准之處分。經查本件訴願人與〇〇〇於九十年三月二十日向原處分機關中正分處共同申報移轉系爭四筆持分土地，經中正分處核定應納土地增值稅額計六二五、八三五元，並於九十年三月二十八日向古亭地政事務所辦理土地所有權移轉登記完竣，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。是系爭四筆土地既已辦竣所有權移轉登記予〇〇〇，依前揭土地法第四十三條，行為時土地登記規則第七條及第八條等規定，依上開規定登記完畢之土地權利，有絕對效力，除另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。復查前揭土地稅法第二十八條前段規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅；同法第四十九條第三項復規定，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。則前揭土地稅法施行細則第六十條規定之「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。」應限於尚未完成移轉登記前，始有適用。是訴願人所稱主管機關應逕行註銷申報案及查定稅額，關於土地增值稅並無逾期不繳，即可逕付強制執行之規定乙節，應屬誤解法令，尚難採據。
- 六、至訴願人主張系爭土地之買賣案係受詐騙集團詐欺所致，且已解除買賣契約，並無繳納土地增值稅及契稅之義務云云。查按前揭財政部七十一年八月十一日臺財稅第三五九九七號及七十五年五月十四日臺財稅第七五四八八一八號等函釋之意旨，土地所有權移轉或設定典權，經向稅捐機關申報現值後，如當事人一方已向他方解除契約後，雖得單獨申請撤銷申報，惟仍應限於「尚未完成移轉登記前」。本件訴願人所有系爭土地既已辦竣所有權移轉登記予〇〇〇，自無從解除契約而單獨申請撤銷系爭土地增值稅之申報案

。又該買賣案係受詐騙集團詐欺所致縱然屬實，惟訴願人並未能明確舉證系爭土地之所有權移轉登記業經法院判決塗銷確定，尚難對其為有利之認定。是訴願人前述主張，尚難採據。從而，原處分機關中正分處所為否准訴願人註銷土地增值稅申報案之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

七、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 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松
日市長 馬英
九

中 華 民 國 九 十 二 年 七 月 十 六 日
訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假
執行秘書 王曼萍 代行

如對本決定不服者，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）