

臺北市政府 94.10.26. 府訴字第 0 九四二 0 0 九八一 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因契稅及土地移轉現值事件，不服原處分機關文山分處 94 年 6 月 14 日北市稽文山甲字第 09460732200 號及 94 年 6 月 16 日北市稽文山乙字第 09460730300 號等 2 函所為處分，

提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣○○有限公司（以下簡稱○○公司）於 94 年 3 月 15 日立約出售其所有本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地，及其地上房屋（門牌號碼為：本市文山區○○街○○巷○○號○○樓）予訴願人，雙方於同日共同檢附土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書等文件向原處分機關文山分處辦理契稅及土地增值稅（土地現值）之申報，經該分處核定應納契稅為新臺幣（以下同）12,264 元及土地增值稅為 8,056 元。嗣訴願人與○○公司共同委託○○○為代理人，於 94 年 6 月 10 日以合意解除買賣契約為由，向原處分機關文山分處申請撤銷前開契稅及土地增值稅（土地現值）之申報，案經該分處審查屬實，乃分別以 94 年 6 月 14 日北市稽文山甲字第 09460732200 號及 94 年 6 月 16 日北市稽文山乙字第 09460730300 號函核准所請

。訴願人不服，於 94 年 7 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，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，均應視為原處分機關之行政處分。又本件提起訴願日期（94 年 7 月 15 日）距原處分機關文山分處 94 年 6 月 14 日北市稽

文山甲字第 09460732200 號函之發文日期已逾 30 日，惟原處分機關未查告送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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 4 條規定：「買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」第 16 條第 1 項規定：「納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申

請為所有人之日起 30 日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。……」

土地稅法第 28 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 49 條第 1 項規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利及義務人應於訂定契約之日起 30 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 7 日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為 20 日。」

財政部 83 年 6 月 3 日臺財稅第 831596570 號函釋：「主旨：土地買賣經雙方當事人解除買賣契約並申請撤銷土地移轉現值申報後，應不准再註銷先前之撤銷土地移轉現值申報案。說明：二、查依土地稅法第 49 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 30 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。又經向稅捐稽徵機關申報現值後，當事人如解除買賣契約，依本部 75 年 5 月 14 日臺財稅第 7548818 號函及『土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點』第 10 點規定，固得申請撤銷該土地移轉現值申報；惟該土地移轉現值申報案一經撤銷，即失其效力，應回復其未申報前之狀況。是以當事人如再成立買賣契約，仍應依土地稅法第 49 條規定重行申報土地移轉現值，尚不得於申請撤銷土地移轉現值申報後，再申請註銷該撤銷案，以維持行政秩序之穩定。」

88 年 7 月 8 日臺財稅第 881926474 號函釋：「主旨：○○○等 4 人會同權利人○○○於申報土地移轉現值並繳清稅款後，再檢具解除買賣協議書等文件申請撤銷該宗土地買賣之現值申報，並退還已繳稅款，惟權利人同日又單方申明未同意解除該宗土地之買賣契約，如經查明所附證件與撤銷要件相符，應准予撤銷土地現值申報並退還已繳土地增值稅。說明：二、按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同，一切權利義務回復原狀，又買賣契約訂有保留解除權之特約者，一旦有解除權之一方，行使解除權即生上述契約解除之效力。復依民法第 258 條第 3 項規定，解除契約之意思表示，不得撤銷。是以，本案土地買賣之解除契約協議書，除經法院判決無效者外，一經合意解除，該土地原買賣契約即因解除而溯及訂約時失其效力，而買賣契約既已失其效力，其申請撤銷現值申報，並退還已繳土地增值稅款，自應准予受理。」

88 年 7 月 30 日臺財稅第 881929384 號函釋：「土地、房屋所有權人將所有之建物、土地一物數賣，若當事人所提房屋契稅及土地移轉現值申報案件，已符合契稅條例及土地稅法之規定，稅捐稽徵機關仍應予以受理。」

93 年 9 月 15 日臺財稅字第 0930453608 號函釋：「主旨：有關納稅義務人承買農舍，報繳

契稅後，因無法辦理移轉登記，雙方解除買賣契約，其退稅請求權之起算點及消滅時效期間如何認定一案。說明……二、……準此，已辦理建物所有權登記之不動產移轉，如在投納契稅後，尚未辦竣產權移轉登記前，發生解除契約之情形，其課徵標的即不存在，應予免徵契稅……。」

三、本件訴願理由略以：

訴願人並無意願撤銷房屋契稅申報及土地移轉現值申請，今○○公司未經訴願人同意，且在未告知訴願人情形下辦理撤銷，致訴願人權利受損，希望能維持原申報之申請。

四、卷查○○公司於94年3月15日立約出售其所有本市文山區○○段○○小段○○地號持分土地，及其地上房屋（門牌號碼為：本市文山區○○街○○巷○○號○○樓）予訴願人，雙方於同日共同檢附土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書等文件向原處分機關文山分處辦理契稅及土地增值稅（土地現值）之申報，經該分處核定應納契稅為12,264元及土地增值稅為8,056元。嗣訴願人與○○公司共同委託○○○為代理人，於94年6月10日以合意解除買賣契約為由，向原處分機關文山分處申請撤銷系爭房屋之契稅申報，案經該分處審認雙方撤銷契稅申報之申請書內所蓋之印章，與原申報契稅所檢附之建築改良物買賣所有權移轉契約書內所蓋印章相符，原處分機關文山分處乃核定准予所請，此有契稅及土地增值稅（土地現值）申報書、建築改良物及土地買賣所有權移轉契約書、原核發契稅及土地增值稅繳款書及撤銷契稅及土地增值稅（土地現值）申報申請書等附卷可稽。原處分自屬有據。

五、至訴願人主張○○公司未經訴願人同意，且在未告知訴願人情形下辦理撤銷，請維持原申報之申請乙節。按首揭財政部83年6月3日臺財稅第831596570號及93年9月15日

臺

財稅字第0930453608號等函釋意旨，土地或建物之買賣契約經買賣雙方合意解除買賣契約，渠等買賣契約即因解除而溯及訂約時失其效力，而買賣契約既已失其效力，買賣雙方當事人申請撤銷土地現值或契稅之申報，並請求退還已繳契稅或土地增值稅款，稅捐主管機關自應准予受理。準此，本件訴願人與○○公司以合意解除買賣契約為由，向原處分機關文山分處分別申請撤銷前開契稅及土地增值稅（土地現值）之申報，既有檢附原申報契稅及土地增值稅（土地現值）所檢具之建築改良物及土地買賣所有權移轉契約書、原核發契稅及土地增值稅繳款書為憑，而撤銷契稅及土地增值稅（土地現值）申報之申請書內所蓋雙方當事人之印章，亦與原申報契稅及土地增值稅（土地現值）所檢附之建築改良物及土地買賣所有權移轉契約書內所蓋印章相符，原處分機關文山分處依法受理並核准渠等之申請，並無違誤。另訴願人雖主張○○公司未徵得其同意即自行撤銷上開申報乙節，惟訴願人並未舉證以實其說，尚難採據。從而，原處分機關文山分處所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 10 月 26 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號)