臺北市政府 97.03.05.　府訴字第 09670322700 號訴願決定書

訴　　願　　人：林○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因契稅事件，不服原處分機關信義分處 96 年 10 月 29 日北市稽信義乙字第 09632578500 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主　　文

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。

事　　實

緣訴願人於 96 年 7 月 2 日與案外人羅○○立約購買本市信義區忠孝東路○○段○○號○○樓（權利範圍全部）及同路段○○號地下○○層（權利範圍 1 萬分之 77），並於同日向原處分機關信義分處申報契稅，經該分處核定應納契稅合計新臺幣（以下同）5 萬 1,517 元，且經訴願人於 96 年 7 月 13 日繳納完竣，並向臺北市松山地政事務所辦理移轉登記在案。嗣系爭房屋因檢測氯離子含量過高，訴願人與案外人羅○○就前揭買賣事件，於 96 年 9 月 17 日經臺北市○○區公所調解委員會成立調解合意解除契約，辦理系爭房屋回復所有權登記，訴願人乃於 96 年 10 月 26 日向原處分機關信義分處申請退還已繳納之契稅，並准予回復系爭房屋所有權登記部分免徵契稅，經該分處以 96 年 10 月 29 日北市稽信義乙字第 09632578500 號函復否准退還契稅之申請。訴願人不服，於 96 年 11 月 30 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，其所為之處分視為原處分機關之處分；又本件提起訴願日期（96 年 11 月 30 日）距原處分書發函日期（96 年 10 月 29 日）已逾 30 日，惟原處分機關未查告原處分書送達日期，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 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，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」

財政部 87 年 5 月 29 日臺財稅第 871945993 號函釋：「吳君出售房屋予廖

君，已辦竣所有權登記，既經法院民事庭調解因買賣契約不存在，回復為賣方，且已向地政機關辦竣塗銷登記，回復為賣方所有，吳君持法院和解筆錄及有關證明文件單獨申請撤銷契稅申報，原已繳納之契稅，應准退還納稅義務人。」

臺灣省財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋：「×××承買 XX 房屋，既因買賣標的物具有瑕疵致生糾紛，並訴經法院判決確定解除契約，則本案買賣，應視為自始無效，所請註銷應繳契稅應予照准。」

三、本件訴願理由略以：

訴願人因所購房屋氯離子含量過高（瑕疵）經臺北市○○區公所調解結果，已於 96 年 10 月 19 日取得北市信調字第 09632466900 號函通知調解結果解除契約，訴願人復於 96 年 10 月 25 日繕具申請書至原處分機關信義分處申請因契約解除返還所繳契稅，結果遭拒，依臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函（視為自始無效之契約准予註銷應繳契稅）及財政部 86 年 11 月 21 日臺財稅第 861927148 號函（出售房屋已辦竣所有權登記後經法院調解買賣契約不存在並塗銷登記，如申請撤銷申報應准退稅 ），請求返還所繳之契稅。

四、卷查訴願人於 96 年 7 月 2 日與案外人羅○○立約購買本市信義區忠孝東路○○段○○號○○樓（權利範圍全部）及同路段○○號地下○○層（權利範圍 1 萬分之 77），買賣價款總金額為 86 萬 9,759 元，訴願人於同日向原處分機關信義分處申報契稅並申請按照評定標準價格核課契稅，經該分處核定契價共計 85 萬 8,617 元，應納契稅為 5 萬 1,517 元，嗣訴願人於 96 年 7 月 13 日繳納完竣，並向臺北市○○地政事務所辦理移轉登記在案。此有建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅申報書及原處分機關信義分處 96 年契稅繳款書等資料附卷可稽。是訴願人持經臺北市○○區公所調解委員會成立調解合意解除契約之調解書向原處分機關信義分處申請退還已繳納之契稅，經該分處以原買賣契約並非自始無效為由，否准所請，尚非無據。

五、惟查依據臺灣臺北地方法院 96 年 10 月 12 日北院錦民水 96 核 1470 字第 096000 9271 號函准予核定之臺北市信義區調解委員會 96 年民調字第 462 號調解書，訴願人與案外人羅○○業於 96 年 9 月 17 日合意解除前開建築改良物所有權買賣移轉契約書，並約定訴願人須辦理系爭房地回復所有權登記，系爭建物並於 96 年 11 月 5 日因調解移轉所有權予案外人

羅○○在案。則本件契稅之課徵標的即訴願人與案外人羅○○於 96 年 7 月 2 日訂立之建築改良物所有權買賣移轉契約，既經雙方合意解除，該契約之效力即溯及消滅，應視為自始未成立。原處分機關於原處分中逕認系爭契約已辦竣所有權登記後，雙方行使契約解除權，原買賣契約並非自始無效，此一認定既與解除契約之法理相違；且原處分機關未查系爭契稅之課徵標的經解除已不存在之事實，逕於訴願答辯書中主張因本件訴願人就系爭建物所有權回復登記為案外人羅○○之登記原因為「調解移轉」，即認本案與首揭財政部 87 年 5 月 29 日臺財稅第 87 1945993 號及臺灣省財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋意旨不合，不予退還已繳納之契稅，亦嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，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　陳淑芳
委員　陳石獅
委員　陳媛英
委員　紀聰吉
委員　程明修
委員　林明昕
委員　戴東麗
委員　蘇嘉瑞
委員　李元德

中　華　民　國　97　年　3　月　5　日

市長　郝龍斌

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，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）