

訴 願 人 游○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因調解移轉登記事件，不服原處分機關民國 99 年 6 月 7 日 099 內湖字 155110 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委任案外人游○○於民國（下同） 99 年 5 月 18 日，檢附桃園縣桃園市調解委員會 99 年調字第 338 民 XXX 號調解書（下稱系爭調解書）及抵押權塗銷同意書等相關證明文件，以原處分機關收件內湖字第 15511 號及第 15512 號土地登記申請書，申請就案外人游○○所有本市內湖區康寧段 3 小段 157 地號土地（權利範圍為 360/10000）及其上同小段 2866 建號建物（門牌：本市內湖區金湖路○○號○○樓；權利範圍全部）（下稱系爭不動產）辦理調解回復所有權登記予訴願人及塗銷系爭不動產抵押權登記。案經原處分機關審查後，認本件屬調解移轉登記案件，尚有待補正事項，乃以 99 年 5 月 21 日 099 內湖字 155110 號補正通知書載明：「……三、補正事項： 1、第 1 件調解書未經法院核定；申請書原因發生日請更正為調解經法院核定之日。（鄉鎮市調解條例第 26 條、土地登記規則第 33 條） 2、第 1 件依內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函釋，應申請調解移轉，申請書第（10）欄請填寫義務人姓名資料，刪改處請認章。（土地登記規則第 56 條、登記原因標準用語），並：（1）繳納登記費；調解書正本請按權利價值千分之一貼足印花稅票（建物部分請檢附原因發生日之稅捐稽徵機關核定之房屋現值等相關證明文件供審）。（土地法第 76 條、印花稅法第 5、7 條）（2）檢附土地增值稅完納證明並查欠地價稅及房屋稅至最近一期。（土地稅法第 51 條、房屋稅條例第 22 條）」通知訴願人之代理人游○○於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 99 年 5 月 25 日送達，經訴願人之代理人游○○於 99 年 6 月 1 日向原處分機關補正，惟仍有未繳納登記費、貼足印花稅票、未檢附土地增值稅完納證明及查欠地價稅、房屋稅至最近一期等情事，原處分機關爰審認訴願人逾期仍未完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定

，以 99 年 6 月 7 日 099 內湖字 155110 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 99 年 6 月 8 日送達，訴願人不服，於 99 年 7 月 7 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。

#### 理由

一、按鄉鎮市調解條例第 26 條規定：「鄉、鎮、市公所應於調解成立之日起十日內，將調解書及卷證送請移付或管轄之法院審核。前項調解書，法院應儘速審核，認其應予核定者，應由法官簽名並蓋法院印信，除抽存一份外，併調解事件卷證發還鄉、鎮、市公所送達當事人....  
..。」

土地法第 76 條第 1 項規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」

印花稅法第 5 條第 5 款規定：「印花稅以左列憑證為課徵範圍：....  
..五、典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據。」第 7 條第 4 款規定：「印花稅稅率或稅額如左：.....四、典賣、讓受及分割不動產契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。」

土地稅法第 51 條第 1 項規定：「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。」

房屋稅條例第 22 條第 1 項規定：「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 33 條規定：「申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。.....前項權利變更之日，係指下列各款之一者：.....四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。」

行為時第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請.....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 93 條規定：「土地總登記後，土地所有

權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。」

內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函釋：「一、查買賣雙方因合意成立土地買賣契約，並由賣方將土地移轉其所有權與買方後，嗣經雙方解除買賣契約……買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法……應屬所有權移轉之變更登記。從而，申請人自應依其所檢附之……經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解……等證明文件，分別以……『調解移轉』……為登記原因申辦之……二、有關申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為……既屬土地所有權之移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅。三、……因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，非屬上述條文（按：契稅條例第 2 條）所訂 6 項契稅課稅原因之範圍者，尚無課徵契稅問題。」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因	意義	備註
調解移轉	依調解筆錄所為之所有權或他項權利移轉登記。	1. 含調解買賣、調解贈與。 2. 除法律行為不成立或當然、視為自始無效者外，移轉行為（包含解除權行使所為回復原狀）經調解成立之移轉登記。
調解回復所有權	依調解筆錄回復所有權所為之登記。	因法律行為不成立或當然、視為自始無效，經調解成立之回復所有權登記。

二、本件訴願理由略以：訴願人於 98 年 6 月 10 日與案外人游○○就系爭不動產訂立買賣契約，並於同年 7 月 31 日完成所有權移轉登記，嗣因游○○未依買賣契約給付價金等因素，乃向桃園縣桃園市調解委員會申請調解，訴願人與游○○同意撤銷上開買賣契約。本案既為撤銷買賣，買賣契約即自始無效，訴願人無須另行申報契稅及土地增值稅，惟原處分機關竟以訴願人未申報契稅及土地增值稅為由，駁回訴願人之申請，用法即有不當，請撤銷原處分。

三、查本案訴願人委任案外人游○○於 99 年 5 月 18 日，檢附系爭調解書及抵押權塗銷同意書等相關證明文件，以原處分機關收件內湖字第 15511 號及第 15512 號土地登記申請書，申請就系爭不動產辦理調解回復所有權登記予訴願人及塗銷系爭不動產抵押權登記。案經原處分機關審查本件屬調解移轉登記案件，尚有如事實欄所述之應補正事項，乃通知訴願人之代理人游○○依限補正；惟訴願人逾期未完全補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其與游○○同意撤銷上開買賣契約，買賣契約即自始無效，其無須另行申報契稅及土地增值稅，原處分機關竟以其未申報契稅及土地增值稅為由，駁回其申請，用法即有不當云云。按所謂買賣契約之撤銷，係指買賣契約成立時，其意思表示本身具有瑕疵，而使契約當事人得令法律行為之效力溯及歸於消滅而言；此與買賣契約已成立生效後，契約當事人以債務不履行為由所為之解除意思表示，使買賣契約發生消滅，二者顯有不同。是若以法律行為不成立或當然、視為自始無效為前提之回復所有權，經調解成立後，自應向地政機關辦理調解回復所有權登記；然若法律行為成立後，因解除權行使所為回復原狀之移轉行為，並經調解成立後，則應申辦調解移轉登記。經查訴願人所檢附之系爭調解書係載以：「聲請人：游○○……對造人：游○○……聲請人與對造人於 98 年 6 月 10 日訂立不動產買賣契約……並已完成所有權移轉登記，因對造人未依約給付價金等因素，致發生糾紛，經本會調解成立，其條件如下：一、兩造同意於調解成立同時（99 年 3 月 23 日）撤銷上述之不動產買賣……。」上開調解書雖記載「撤銷」不動產買賣，惟本件調解係因訴願人與游○○間就系爭不動產買賣契約成立生效後，因游○○未給付價金等債務不履行因素，致雙方產生債權債務爭執，是系爭不動產買賣契約之消滅原

因應為雙方「解除」買賣契約，而非「撤銷」。準此，訴願人以系爭調解書向原處分機關申請系爭不動產登記，自應以調解移轉登記方式為之，始為合法。

五、次按欠繳土地稅之土地及欠繳房屋稅之房屋在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記；且聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費；並按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票，為土地稅法第 51 條第 1 項、房屋稅條例第 22 條第 1 項、土地法第 76 條第 1 項及印花稅法第 5 條第 5 款及第 7 條第 4 款所明定。且依前揭內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函釋意旨，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為即屬土地所有權之移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅；惟因不屬契稅條例第 2 條所訂契稅課稅原因範圍，尚無課徵契稅問題。是本件訴願人所提之系爭調解書既屬不動產移轉登記，並應申辦調解移轉登記，已如前述，則訴願人除不需課徵契稅外，仍應檢附系爭不動產土地增值稅完納證明、查欠地價稅及房屋稅至最近一期，並繳納登記費、貼足印花稅票，始得辦理。準此，原處分機關依上開規定，以前揭補正通知書通知訴願人代理人依行為時土地登記規則第 56 條規定依限補正上開文件，於法即無不合。訴願主張各節，顯有誤解，不足採據。從而，本件原處分機關以訴願人逾期未完全補正，駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文

。

訴願審議委員會主任委員	蔡	立	文
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	林	勤	綱
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	施	文	真

中華民國 99 年 9 月 24 日  
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行  
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)