

臺北市政府 92.07.16. 府訴字第0九二一0六0二五00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請撤銷原申報契稅事件，不服原處分機關九十二年二月二十一日北市稽法甲字第0九一六六八八0—00號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十一年三月二十六日檢附與案外人○○○訂立之本市○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓及同路段○○巷○○、○○號，○○弄○○、○○號，○○弄○○、○○、○○號門牌房屋地下二層之「建築改良物買賣所有權移轉契約書」向原處分機關信義分處申報契稅。經該分處依法核定稅額後，訴願人未於繳納期限內繳納核定之稅款並於九十一年九月十二日檢還契稅繳款書，主張該建築物買賣不成立，請求撤銷原申報案，原處分機關信義分處乃以九十一年九月十八日北市信義稽丙字第0九一六二0八二一00號書函復知訴願人略以：「主旨：臺端申請撤銷（解除）本市信義區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓及○○巷○○、○○號（，）○○弄○○、○○號，○○弄○○、○○、○○號門牌房屋地下○○層等房屋移轉契稅申報乙案，據電話稱該座落房屋買賣案、尚在法院訴訟中、單獨申請撤銷契稅案，經查與財政部七十五年五月三日臺財稅第七五四一四七五號函示不符，歉難照准……」訴願人不服，向原處分機關申請復查，經原處分機關以九十二年二月二十一日北市稽法甲字第0九一六六八八0—00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十二年三月三日送達，訴願人猶表不服，於九十二年三月二十四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、按契稅條例第二條規定：「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。……」第十八條第一項規定：「主管稽徵機關收到納稅義務人契稅申報案件，應於十五日內審查完竣，查定應納稅額，發單通知納稅義務人依限繳納。」

財政部七十三年三月二十三日臺財稅第一三四七0號函釋：「納稅義務人○○○、○○○依規定申報契稅，經○○鄉公所核定後，雖經出賣人申請暫緩受理，鄉公所仍應依契稅條例第十八條規定發單課徵。至於買賣雙方就買賣契約如有爭議，應訴請司法機關裁判，非行政機關職權所能認定。」

八十四年六月二十日臺財稅第八四一六三〇六五三號函釋：「主旨：關於已辦理契稅申報之房屋買賣案件，因買方不履行契約，致契稅逾期未繳，可否由賣方申請撤銷其契稅申報乙案。說明：二、……惟申報契稅後買賣雙方就契約之解除如有爭議，該爭議並非行政機關職權所能認定，在未經雙方同意或司法機關裁判解除契約前，不宜由賣方單獨申請撤銷契稅申報。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 查財政部七十三年七月十四日臺財稅第五五八〇七號函略謂，已辦理建物所有權登記之不動產移轉，尚未辦竣產權移轉登記前，解除契約或撤銷移轉時，仍應免徵契稅，如有已納稅款，並准退還。原處分機關不依上開函釋撤銷訴願人九十一年三月二十六日之契稅申報書及其製發之契稅繳款書，此違法者一。
- (二) 又訴願人因買標的物有重大瑕疵於九十一年四月十七日以○○郵局第八六一號存證信函向出賣人為解除契約之意思表示。出賣人亦於九十一年五月八日以○○郵局第三二二號存證信函作為解除契約之意思表示。依民法第九十五條及最高法院五八臺上七一五號判例明定其意思表示以通知達到相對人時，發生效力。從而買賣雙方均前後作成解除買賣系爭標的物之意思表示，而復查決定書理由第一點第十行仍謂：「在未經雙方同意解除契約前，不宜由賣方單獨申請撤銷契稅申報」，訴願人為買方而非賣方，此違法者二。
- (三) 次查依財政部七十三年三月二十三日臺財稅第一三四七〇號函內容，該函釋中申請鄉公所暫緩受理之申請人為出賣人，而本案契稅之納稅義務人及訴願人為買受人非出賣人，原處分機關之認事用法皆有違誤。至於訴願人與出賣人間返還簽約金事件，與契稅及土地增值稅並無任何關係，此觀原處分機關已依土地稅法施行細則第六十條規定逕行註銷出賣人之應納土地增值稅自明。土地增值稅既已註銷，契稅理應依財政部七十三年七月十四日臺財稅第五五八〇七號函規定撤銷契稅，此違法者三。

三、卷查訴願人於九十一年三月二十五日與案外人○○○○訂約買受本市○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓及同路段○○巷○○、○○號，○○弄○○、○○號，○○弄○○、○○、○○號門牌房屋地下○○層房屋，並於同年月二十六日向原處分機關信義分處申報契稅。嗣原處分機關信義分處向訴願人發單課徵契稅，惟訴願人未於期限內繳納，並於九十一年十一月十二日以上開買賣不成立為由，請求撤銷原申報契稅案，經原處分機關信義分處否准所請。

四、復查依訴願人於九十一年四月十七日向案外人○○○○寄發○○郵局第八六一號存證信函，主張系爭建物因發現重大瑕疵，依民法第三百五十九條前段等規定解除雙方所訂之買賣契約並請對方依民法第二百五十九條規定返還訴願人已給付之全部價款及其法定利息及案外人○○○○代理人○○○律師於九十一年五月八日向訴願人寄發○○郵局第三

二二號存證信函略以：「……說明：……二……惟查，系爭不動產並無任何重大瑕疵，○君所言顯然不實；且系爭不動產尚未經本人交付○君，○君主張依民法第三百五十九條規定解除契約，於法亦有未合。據此，○君所為解除契約之意思表示並不生任何法律上之效力，對於本人當無任何拘束力，雙方不動產買賣契約書仍合法存在。……..○○○君應於本次文到三日內依約給付『完稅款』新臺幣一百五十五萬元整予本人；若○君仍不依約給付，本人即依契約第十三條第一項規定，逕以本函作為解除契約之意思表示，並依同條第二項後段規定，沒收○君已給付之全部款項，以維權益……」以觀，本案應屬買賣雙方就買賣契約有所爭議，此有前揭第八六一號及第三二二號存證信函附卷可稽。按依前揭財政部七十三年三月二十三日臺財稅第一三四七〇號及八十四年六月二十日臺財稅第八四一六三〇六五三號函釋，其精神均在於買賣雙方如對買賣契約有爭議時，應循司法途徑裁判，非行政機關職權所能認定，故未為司法裁判前，行政機關自不得依單方之申請即撤銷契稅；是原處分機關信義分處據以九十一年九月十八日北市信義稽丙字第〇九一六二〇八二一〇〇號書函否准訴願人之所請，洵屬有據。訴願人主張其為買受人與上開二函釋由出賣人申請撤銷之案件不同等節，顯係誤解。

五、另訴願主張本案土地增值稅、契稅與買賣契約返還價金之事件無關，故土地增值稅已逕行註銷，契稅理應得撤銷乙節，按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繳清或撤回原申報案，逾期仍未繳清稅款或撤回原申報案者，主管稽徵機關應逕行註銷申報案及其查定稅額；本案土地增值稅既經原處分機關信義分處依法於九十一年九月三日通知，當事人逾期未繳清，原處分機關自得依上開施行細則規定逕行註銷。惟按契稅條例第二條規定，契稅之納稅義務係因不動產買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，即發生課稅之原因。本案訴願人因買賣之原因取得系爭不動產所有權，依法自應申報、繳納契稅；又本案因買賣之爭議，雙方寄發存證信函，依該等存證信函之內容尚難認定該買賣契約已消滅不存在，且該爭議非原處分機關職權所能認定，應訴請司法機關裁判始得確定買賣契約是否已解除，倘經司法裁判確定系爭買賣契約已解除，則訴願人因買賣取得所有權之原因亦隨之消滅，訴願人自得據以撤銷原申報之契稅，是訴願主張自難憑採。從而，原處分機關信義分處以九十一年九月十八日北市信義稽丙字第〇九一六二〇八二一〇〇號書函否准訴願人之所請，原處分機關復查決定予以駁回，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

中華民國九十二年七月十六日市長 馬英九

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）