

彰化縣政府訴願決定書（案號 104—804）

府法訴字第 1040202933 號

訴 願 人：○

地址：○

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因契稅事件，不服原處分機關 104 年 5 月 29 日彰稅房字第 1040126481 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 103 年 9 月 17 日向案外人○購買坐落本縣彰化市中山里中山路○段○巷○號○樓之房屋（本縣彰化市南郭段南郭小段○建號、稅籍編號：○）（下稱系爭房屋），並於同年月 30 日向原處分機關申報買賣契稅，經原處分機關核定契稅為新臺幣 9,018 元，訴願人於同年 10 月 8 日繳納完竣，系爭房屋並於同年月 14 日移轉登記予訴願人所有；嗣訴願人因系爭房屋等不動產買賣糾紛向臺中市霧峰區調解委員會聲請調解，於同年 12 月 8 日調解成立，並作成臺中市霧峰區調解委員會 103 年民調字第○號調解書，且經臺灣臺中地方法院 104 年 1 月 13 日核字第○號核定在案；訴願人遂於 104 年 4 月 30 日以系爭房屋買賣契約業經雙方合意解除為由，向原處分機關申請退還契稅，原處分機關以 104 年 5 月 29 日彰稅房字第 1040126481 號函否准所請，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

本件契稅據以核科之科稅事實即據以移轉所有權登記之房屋買賣契約已因解除而失其附麗，本人向原處分機關請求退還契稅款項，竟遭否准，原處分機關之認事用法顯有錯誤；且依鄉鎮市調解條例規定，本件調解書經法院核定後有民事

判決確定效力，則於無徵收契稅原因事實之情形下，原處分機關仍執意為違法行政處分，恐有未善盡行政調查責任及行政裁量怠惰之嫌。

二、答辯意旨略謂：

本件訴願人與案外人○合意解除系爭房屋買賣契約，性質上係以第二次契約解除第一次契約，與契約無效或不存在為法律上自始不生效力之性質不同，是系爭房屋買賣契約之合意解除情形，對於訴願人之契稅繳納義務不生影響，本局依據契稅條例第 2 條、第 16 條規定及最高行政法院 61 年判字第 408 號判例意旨否准訴願人退還已繳納契稅之請求，並無違誤，訴願人指稱本局未善盡行政調查責任等情，應無足採。

理 由

- 一、按「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。…」、「買賣契稅，應由買受人申報納稅。」契稅條例第 2 條及第 4 條定有明文；次按「…說明：二、…不動產已辦竣所有權移轉案件，可否以撤銷、解除原因而主張退還已繳納之契稅，契稅條例既未明定，原則上應不得退還；惟如所有權移轉係違反法律強制或禁止規定之無效行為，或經法院民事庭調解買賣契約不存在、買賣標的物具有瑕疵，訴經法院判決確定解除契約等情形者，…原已繳納之契稅應准予退還。…」、「…說明：三、…移轉不動產申報繳納契稅後，因故解除契約或撤銷移轉，在尚未辦竣不動產所有權移轉登記前，准予退還原繳納之契稅；其已辦竣所有權移轉登記者，於依法院確定判決或法院調解『塗銷』所有權移轉登記時，可退還原繳納之契稅。…」財政部 99 年 7 月 20 日臺財稅發字第 840 號函及財政部 99 年 11 月 2 日臺財稅字第 09900349080 號函意旨可資參照。
- 二、再按「不動產之買賣契稅，係就不動產買賣之債權契約行為而課徵，並不以完成不動產所有權移轉取得之物權行為為要件，買賣行為一經成立，即應投納契稅。至該買賣契約是否履行，既與契稅納稅義務不生影響，自亦不因買賣

契約以後是否解除而可請求免稅。」、「…經法院判決確定解除契約者，當事人得請求退還已繳納之契稅，僅限於尚未辦竣不動產所有權移轉登記者，若當事人因法律行為已辦竣所有權移轉登記者，須因該法律行為無效（即法律關係自始不成立或不存在），於依法院確定判決或法院調解塗銷所有權移轉登記時，始可退還原繳納之契稅；而當事人依雙方合意解除契約，使原屬有效之契約歸於消滅，其因契約取得不動產所有權者，僅負移轉登記返還之義務，並不發生塗銷登記之問題，自不得請求退還原繳納之契稅。」最高行政法院 61 年判字第 408 號判例、高雄高等行政法院 100 年度訴字第 512 號判決意旨可資參照。

- 三、經查，訴願人於 103 年 9 月 17 日與案外人○訂立系爭房屋買賣契約，於同年 9 月 30 日就系爭買賣契約向原處分機關申報契稅，並於同年 10 月 14 日辦竣系爭房屋所有權移轉登記；嗣訴願人因系爭買賣契約糾紛向臺中市霧峰區調解委員會聲請調解，經 103 年民調字第○號調解書（下稱系爭調解書）調解成立，並經臺灣臺中地方法院 104 年 1 月 13 日核字第○號核定在案，合先敘明。
- 四、次查，本件訴願人於 104 年 4 月 30 日提據系爭調解書向原處分機關申請退還已繳交之契稅，參照前開財政部函釋、最高行政法院判例及高等行政法院判決意旨，不動產若已辦竣所有權移轉，即不得以契約解除為主張退還已繳納之契稅，僅於因法律行為無效而依法院確定判決或法院調解「塗銷」所有權移轉登記時，可請求退還原繳納之契稅；而本件依系爭調解書所載「…兩造今為細故同意解除買賣契約…」及 103 年 12 月 8 日聲請調解筆錄所載「買賣契約解除」等內容，可知本件係雙方合意解除買賣契約，訴願人僅負系爭房屋移轉登記返還之義務，非屬法律行為無效（即法律關係自始不成立或不存在）依法院確定判決或法院調解塗銷所有權移轉登記之情形，訴願人無從向原處分機關請求退還原繳納之契稅，是原處分機關否准訴願人申請退還契稅之處分依法即無不合，應予維持。
- 五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1

項規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 林浚煦

委員 黃耀南

中 華 民 國 1 0 4 年 9 月 1 日

縣 長 魏 明 谷

依據 103 年 6 月 18 日修正公布、104 年 2 月 5 日施行之行政訴訟法第 229 條第 1 項、第 2 項規定：「適用簡易訴訟程序之事件，以地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院。下列各款行政訴訟事件，除本法別有規定外，適用本章所定之簡易程序：一、關於稅捐課徵事件涉訟，所核課之稅額在新臺幣 40 萬元以下者。二、因不服行政機關所為新臺幣 40 萬元以下罰鍰處分而涉訟者。三、其他關於公法上財產關係之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣 40 萬元以下者。四、因不服行政機關所為告誡、警告、記點、記次、講習、輔導教育或其他相類之輕微處分而涉訟者。五、關於內政部入出國及移民署之行政收容事件涉訟，或合併請求損害賠償或其他財產上給付者。六、依法律

之規定應適用簡易訴訟程序者。」，本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月內向臺灣彰化地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。

（臺灣彰化地方法院地址：彰化縣員林鎮中山路二段240號）