



發文單位：司法院

解釋字號：釋字第 484 號

解釋日期：民國 88 年 05 月 14 日

資料來源：司法院公報 第 41 卷 6 期 22-27 頁

司法院大法官解釋續編（十三）第 275-286 頁

司法院大法官解釋（十一）（99 年 5 月版）第 319-328 頁

總統府公報 第 6289 號 3-10 頁

相關法條：中華民國憲法 第 15 條

契稅條例 第 2、18、23 條

解 釋 文：契稅條例第二條第一項規定：「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，均應購用公定契紙，申報繳納契稅。」同條例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。」又同條例第二十三條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據辦理權利變更登記。」是申報繳納契稅關係人民財產權之行使及取得。財政部中華民國七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號關於「同一建物、土地先後有數人申報，且各有其合法依據時，為避免日後可能發生糾紛起見，稅捐稽徵機關得通知各有關當事人自行協調，在當事人未達成協議或訴請司法機關確認所有權移轉登記權利前，稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發納稅通知書」之函示，逾越上開法律規定之意旨，指示稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發稅捐稽徵通知書，致人民無從完成納稅手續憑以辦理所有權移轉登記，妨害人民行使財產上之權利，與憲法第十五條保障人民財產權之意旨不符，應不再援用。

理 由 書：契稅條例第二條第一項規定：「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，均應購用公定契紙，申報繳納契稅。」同條例第二十三條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據辦理權利變更登記。」是申報繳納契稅關係人民財產權之行使及取得。同條例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。」在同一建築物、土地先後有數人申報繳納契稅時，依法應即由稅捐稽徵機關核發納稅通



知書與各申請人，使其得於繳納契稅後，辦理不動產權利變更登記。且民事糾紛，涉及人民之權利義務關係，應由當事人依法律程序，尋求解決，行政機關不宜加以介入，要求當事人自行協調，達成協議。又在一物數賣之情形，其買賣契約均屬有效成立，數買受人對出賣人不妨有同一內容之債權，本諸債權平等原則，其相互間並無排他之效力，均有請求所有權移轉登記之權利。財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號關於「同一建物、土地先後有數人申報，且各有其合法依據時，為避免日後可能發生糾紛起見，稅捐稽徵機關得通知各有關當事人自行協調，在當事人未達成協議或訴請司法機關確認所有權移轉登記權利前，稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發納稅通知書」之函示，逾越上開法律規定之意旨，指示稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發稅捐稽徵通知書，致人民無從完成納稅手續憑以辦理所有權移轉登記，妨害人民行使財產上之權利，與憲法第十五條保障人民財產權之意旨不符，應不再援用。

大法官會議主 席 翁岳生

大法官 劉鐵錚

吳 庚

王和雄

王澤鑑

林永謀

施文森

孫森焱

陳計男

曾華松

董翔飛

楊慧英

蘇俊雄

黃越欽

抄襲○慧聲請書

為最高法院八十六年度台上字第七八號民事判決所適用財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號函，牴觸契稅條例第二條、民法第七百六十五條、中央法規標準法第五條第二款、第六條、第七條、第十一條、行政執行法第九條、憲法第十五條、第二十三條、第二十四條之規定，未以法律限制人民權利之意旨，依據司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定聲請解釋。

一、聲請解釋之目的



為最高法院八十六年度台上字第七八號民事判決所適用財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號函，牴觸契稅條例第二條、民法第七百六十五條、中央法規標準法第五條第二款、第六條、第七條、第十一條、憲法第十五條、第二十三條之規定，謹依據司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定聲請解釋憲法，並賜准解釋如左：

財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號函，牴觸契稅條例第二條、民法第七百六十五條、中央法規標準法第五條第二款、第六條、第七條、第十一條、憲法第十五條、第二十三條，未以法律限制人民權利之規定，應屬無效。

本件解釋應有拘束最高法院八十六年度台上字第七八號民事判決之效力，該判決牴觸契稅條例第二條及行政法院多案之判例，應屬無效，聲請人得依民事訴訟法關於再審之規定聲請再審，以資救濟。

二、事實經過

民國八十三年十二月二十一日聲請人將繫案房地出售于鍾○鴻，雙方並簽定不動產買賣契約書據以向台東市公所申報契稅，不意鍾某違反契約及契稅條例繳稅之義務，拒絕完納所申報之契稅。鍾某不法欠稅違約又拒會同聲請人向台東市公所申請撤銷契稅之申報，聲請人乃以解除契約之理由，向台東市公所申請撤銷該契約申報案，卻未獲任何明確之回覆達半年之久，影響聲請人自由處分財產之權利，不無違反民法第七百六十五條規定之嫌。聲請人復於八十四年六月五日將繫案房地售予劉○鈴，並簽定不動產買賣契約書同時收取捌拾萬元定金，為移轉房屋產權，乃於六月九日，依法向台東市公所申報房屋契稅，不意台東市公所卻於六月十三日以東市財字第一二一二四號函示請求人係一屋二賣，完全無視解除契約之事實，及契稅條例第二條之規定，台東市公所並援引財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號函之規定，凍結聲請人自由處分財產權達半年之久，不無違反民法及憲法之規定。

按查契稅條例規定核課之精神及行政法院五十八年判字第三七一號及六十一年判字第四〇八號之判例均確認：「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物權之行為為要件……至於買賣契約以後是否履行，既與契稅納稅義務不影響……。」由此可知完納契稅與否與物權之移轉取得毫不相干，就算買方依法完納契稅，賣方仍可將不動產售予他人並將產權移轉予第三者，核課契稅單位並無監管契約是否履行，產權是否移轉之



權力，此乃法律實踐貫徹憲法第十五條及法律保障人民自由處分財產權利最佳之詮釋與實證，故鍾某不法欠稅之行為絕不可剝奪妨礙請求人自由處分財產之權利。

三、對本案所持之見解

蓋我國對不動產係登記主義，由下最高法院之判例均可證之無誤：

最高法院十九年上字第一三八號判例：賣主就同一標的物為二重買賣，如前買約僅生債權關係，而後買約已發生物權關係時，前之買主不得主張後買約為無效。

最高法院三十年上字第一二五三號判例：物之出賣人固有使買受人取得該物所有權之義務，惟買賣契約成立後，出賣人為二重買賣，並已將該物之所有權移轉於後之買受人者，移轉該物所有權於原買受人之義務即屬不能給付，原買受人對於出賣人僅得請求賠償損害，不得請求移轉該物所有權之行為。

如此之判例可知，不動產之交易均採登記優先主義，而非契約訂定時間優先，或稅金申報時間優先主義。我國也無任何法律禁止一屋二賣或多賣，而一屋二賣未經法院裁判確定，也非行政單位可以據以主觀認定。

聲請人會同劉○鈴申報契稅時，系爭不動產乃在聲請人名下，據民法第七百六十五條規定，聲請人並未欠稅或有其他不宜之事由為法律所限制，依法自得為任意之處分。台東市公所受理聲請人與劉○鈴申報契稅時，依契稅條例第二條規定及相關判例，只有開發稅單之義務。行政執行法第九條：遇有天災、事變及其他交通上、衛生上或公安上有危害情形，非使用或處分其土地、家屋、物品或限制其使用，不能達防護之目的時，得使用或處分或將其使用限制之。

可知政府機關對於限制管束，人民之處分自有財產也有極為嚴格之限制，絕非行政機關隨意一紙函文即能阻撓妨礙。

契稅之發生係以簽定契約行為時即應依法申報，故可知契稅純以「訂定契約行為所應課之稅」，而非「履行契約行為所應課之稅」，台東市公所依法負有課徵契稅之義務，並無審酌裁量之權力，曲解法律，無限的擴張其行政權至妨害人民行使合法權利。

按查契稅條例規定核課之精神及行政法院五十八年判字第三七一號及六十一年判字第四〇八號之判例均確認：「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物權之行為為要件……至於買賣契約以後是否履行，既與契稅納稅義務不影響……。」由此可知完納契稅與否與物權之移轉取得毫不相



干，就算買方依法完納契稅，賣方仍可將不動產售予他人並將產權移轉予第三者，核課契稅單位並無監管契約是否履行，產權是否移轉之權力。

本案第一、二、三審之判決均僅採用財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號函為判決依據，置契稅條例、判例、民法、憲法等保障人民權利之法律於不顧，實令人難以信服。

人民有納稅的義務，為憲法所明定，契稅納稅義務人為買方也為法所明定，本案義務人違反憲法規定，不盡其應盡義務，台東市公所以凍結聲請人自由處分財產權，豈符法律保障守法及正義之精神？

就經驗法則而言，本案自一審法官至三審法官設身處地，渠等所購之房屋，申報契稅時均獲課稅單位通知係「一屋二賣」，量必均會如本案劉女一樣要求依民法第二百四十九條要求解約賠償。民法第二百四十九條第一項第三款之規定，雖係針對買賣雙方而定，但據「舉重明輕」的法理而言，自也不容其他第三者從中破壞，此第三者自也應對買賣雙方負起對等之責任。

憲法第十五條：人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。

由本條規定可知我國係採私有財產制，而不待當事人之主張，自出生即天賦與之。而憲法所規定人民之權利有其最高之威權性、完整性及不容間輟之永續性（如行政單位不可函令人民暫緩呼吸十分鐘，暫緩二天不准工作，無限期暫緩行使財產買賣權）。又由之而立下之民法規定：

民法第七百六十五條：所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

訴願法第二條第二項規定：「中央或地方機關對於人民依法聲請之案件，於法定期限內應作為而不作為，致損害人民之權利或利益者，視同行政處分。」依本條之規定，台東市公所第一次收受上訴人之申請撤銷案，便應立即依憲法第十五條之規定，不容間輟之永續性，回復聲請人之財產自由處分權，台東市公所不為所應為，立即造成抽象之侵權行為，就本項權利而言，人民依憲法規定無須作任何主張，但聲請人為防止損害之發生及損害之擴大，雖二度善意對台東市公所，主張憲法自由財產處分權，明確聲明系爭房地已不賣予鍾○鴻，解除其契約及契約無效的事實，依法向台東市公所提出申請，台東市公所卻一味推諉，企圖往上一推了事，房屋所有權人不賣房子何人能干涉？不動產所有權人單方取銷契約於法有何不可？台東市公所故意違反憲法第十五條侵害聲請人之權利，達半年之久。迨至聲請人再將系爭房



地出售予劉○鈴，於履行契約時又故意違法阻撓，故意違反契稅條例不對應稅之人開發稅單，此故意逾越權限、濫用權力的行為，致發生侵害聲請人與劉○鈴之間買賣權利及實質利益，本項之侵害，違反契稅條例第二條，致使劉○鈴不能依同條例第二十三條規定，取得繳納契稅收據辦理權利變更登記，順利完納契稅取得產權互為因果。

此 呈

司 法 院

聲 請 人：裘○慧

中華民國八十六年二月二十日

附 件：最 高 法 院 民 事 判 決

八十六年度台上字第七八號

上 訴 人 裘 ○ 慧

訴訟代理人 林 宜 榮

被上訴人 台東縣台東市公所

法定代理人 李 輝 芳

右當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國八十五年四月二日台灣高等法院花蓮分院第二審判決（八十五年度上國字第一號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊於八十三年十二月二十一日將坐落台東縣台東市馬蘭段第一六四三之一地號土地及其上建物即台東市仁六街二十六號房屋出售於訴外人鍾○鴻，雙方簽定不動產買賣契約書據以向被上訴人申報契稅，嗣因鍾○鴻不履行契約且拒絕繳納契稅，上訴人乃以解除契約之理由，分別於八十四年四月二十二日與八十四年五月十七日，向被上訴人申請撤銷契稅申報案，明確聲明與鍾○鴻解除契約之事實，要求被上訴人依法處理回復原狀，上訴人復於八十四年六月五日將系爭房地售予訴外人劉○鈴，收取八十萬元（新台幣，下同）定金，為移轉所有權乃於同年六月九日向被上訴人申報房屋契稅，不意被上訴人卻於六月十三日以東市財字第一二一二四號函，指上訴人一屋二賣，致上訴人賠償劉○鈴八十萬元，被上訴人所屬公務員因前開故意或過失之行為，侵害上訴人自由處分財產之權利，經伊向被上訴人請求國家賠償竟遭拒絕，爰依國家賠償法第十一條規定，提起本件訴訟，為求命被上訴人給付上訴人八十萬元及自民國八十四年



七月一日起至系爭台東市仁六街二十六號房地再出售之日止，按本金六百五十萬元依週年利率百分之十・二二計算利息之判決。

被上訴人則以：上訴人以片面解除買賣契約為由，二次申請撤銷契稅申報案，因是否得由出賣人單獨申請撤銷，於法不無疑問，且被上訴人僅為契稅代徵機關，乃將案移請主管稽徵機關辦理，處理上並無不當；又上訴人於前案未決之下，又將系爭房地售予劉○鈴，一屋二賣，被上訴人函復暫緩核發納稅通知書，乃依據財政部函示辦理，與契稅條例之立法宗旨並無違背，是被上訴人並無故意或過失侵害上訴人權利等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨，及調查證據之結果，以：查上訴人先後二次向被上訴人申請撤銷系爭房屋買賣契稅申報案，嗣又以出售系爭房屋向被上訴人申報契稅，被上訴人以一屋二賣為由，通知上訴人自行協調，並暫緩核發納稅通知書之事實，為兩造所不爭執，復有上訴人提出之買賣契約書、存證信函、聲請書及被上訴人出具之東市財字第一二一二四號函影本等附卷可稽。查上訴人雖以其與訴外人鍾○鴻間之買賣契約業經解除為由，向被上訴人申請撤銷契稅申報案，惟被上訴人為行政機關，對於買賣當事人之一方片面解除契約是否發生效力，並無審查認定之權能，且未經司法機關認定契約解除或買賣之一方同意前，他方是否得單獨申請撤銷契稅申報，法無明文，亦滋疑義，而被上訴人依契稅條例第二十九條之規定，僅屬契稅代徵機關，遇有上開疑義，非本身權責所能決定，乃將上訴人申請撤銷契稅申報案，移轉主管稽徵機關之台東縣稅捐稽徵處辦理，如被上訴人八十四年四月二十五日及五月二十五日東市財字第○八五六二及一○四四一號函所示，此種處理方式，自無不當。上訴人未幾，又將同一房屋出售於訴外人劉○鈴，再於八十四年六月九日申報契稅，被上訴人乃以八十四年六月十三日東市財字第一二一二四號函復：「……經查該房屋已於八十三年十二月二十九日申報契稅在案未結，致有一屋二賣之情事，為避免日後產生糾紛，特通知相關當事人自行協調，本所仍予以受理，惟暫緩核發納稅通知書」，係依據財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號函所示：「同一建物、土地先後有數人申報，且各有其合法依據時，為避免日後可能發生糾紛起見，稅捐稽徵機關得通知各有關當事人自行協調，在當事人未達成協議或訴請司法機關確認所有權移轉登記權利前，稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發納稅通知書」辦理，蓋同一房屋先後確有鍾明鴻、劉○鈴各憑買賣契約書申報契稅，自屬「各有其合法依據」，其間雖由上訴人片面申請撤銷鍾○鴻之契稅申報，但未核定生效，被上訴人為避免日後可能發生之糾紛，乃依財政部函示辦理，即非無法令依據。再查訴外人劉○鈴暫未獲准繳納契稅，致無法辦理產權移轉登記，此為不可歸責



於上訴人之事由，上訴人本可不負賠償責任，乃竟任意與劉○鈴合意解除契約，自願賠償劉女八十萬元，乃自己行為所致，與被上訴人之行為並無相當因果關係。反之，若謂上訴人賠償劉女有理，則不能移轉登記之原因必然為可歸責於上訴人之事由所致，則又何能請求被上訴人賠償。綜上所述，被上訴人所為暫未准訴外人劉○鈴繳納契稅之行為，並非不法行為，亦無所謂故意、過失侵害上訴人權利，從而，上訴人依上揭規定請求被上訴人賠償捌拾萬元及自八十四年七月一日起至系爭台東市仁六街二十六號之房地再出售之日止，按本金陸佰伍拾萬元依週年利率百分之十・二二計算之利息，自難謂為有理由，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違背。上訴論旨，仍執陳詞，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中華民國八十六年一月十日

參考法條：契稅條例 第 2、18、23 條 (88.01.14)

中華民國憲法 第 15 條 (36.01.01)