

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因變更房屋稅納稅義務人事件，不服原處分機關民國 104 年 4 月 1 日北市稽松山甲字第 1

0447802100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）68 年 11 月 22 日與案外人○○○【○○有限公司（下稱○○公司）之負責人】簽訂房屋買賣契約，買賣標的為坐落基地於本市松山區○○段○○小段○○、○○地號土地（重測前為○○段○○、○○、○○地號）之本市松山區○○街○○號○○樓興建中之房屋（門牌整編前為本市松山區○○街○○號○○樓，下稱系爭房屋）。系爭房屋興建完竣後，訴願人及其母於 73 年間入住，惟迄未辦理建物所有權第 1 次登記，原處分機關均以新添成公司為納稅義務人發單課徵房屋稅。

二、嗣於 74 年 3 月 14 日案外人○○○、○○○（下稱○○等 2 人）與債務人○○公司因清償票

款強制執行事件，向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）聲請拍賣○○公司所有包含系爭房屋在內共 10 戶房屋。因無人應買，交由梁周等 2 人承受，並經臺北地院核發 74 年 3 月

14 日北院立民執甲字第 8692 號不動產權利移轉證書，載明○○等 2 人「自領得本證書之日起，取得該不動產所有權」在案。嗣○○等 2 人向法院起訴請求訴願人返還系爭房屋，遞經臺北地院、臺灣高等法院審認訴願人占有系爭房屋已逾 15 年，消滅時效已完成，判決駁回○○等 2 人返還系爭房屋之請求確定在案。惟○○等 2 人、○○公司與訴願人間之民事紛爭及系爭房屋之權屬移轉，因無人申報，原處分機關一無所悉。

三、嗣新添成公司於 94 年 4 月 25 日向原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）申請變更房屋稅納稅義務人為房屋使用人。經該分處依臺北市工務局建築管理處 94 年 5 月 11 日北市工建資字第 09463543000 號函查復，前核發之 68 建（松山）（松）字第 xxx 號系爭房屋建造執照已作廢。松山分處乃依房屋稅條例第 4 條第 4 項規定，審認訴願人為系爭房屋之管理人或使用人，以 94 年 5 月 17 日北市稽松山乙字第 09460584300 號函寄發房屋稅繳

款

書予訴願人，載明納稅義務人為「○○建築實業有限公司（管理人：○○○）」。

四、案外人○○○取得與系爭房屋同址5樓房屋之所有權，於94年8月23日檢附前開臺北地院

核發之不動產權利移轉證書，向原處分機關申報繳納契稅，原處分機關始知悉○○等2人業自74年3月起，已取得系爭房屋所有權。原處分機關乃以94年9月19日北市稽松山

乙

字第09490445306號函通知訴願人，更正系爭房屋房屋稅納稅義務人為「○○○、○○○（現住人：○○○）」，並隨函檢附90年至94年之房屋稅繳款書予訴願人。自次年度起，亦均以「○○○、○○○（現住人：○○○）」為納稅義務人，寄發房屋稅繳款書予訴願人，課徵房屋稅。

五、訴願人於104年3月30日檢附前揭系爭房屋買賣契約書、法院判決書等資料，向原處分機關申請變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人為訴願人，經原處分機關審認其所檢附相關資料不足以證明訴願人對系爭房屋之所有權，原處分機關乃以104年4月1日北市稽松山甲字第10447802100號函否准所請。訴願人不服，於104年4月15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、按房屋稅條例第2條規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」第3條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第4條第1項前段、第4項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之……。」、「未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。」

強制執行法第98條第1項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權；債權人承受債務人之不動產者亦同。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第3條規定：「房屋稅條例第4條第1項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」

最高行政法院60年判字第360號判例：「房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人、典權人、或共有人，而納稅義務人之變更自應有其法定之原因，非依法不得變更之。……原告檢附之臺灣高等法院臺中分院57年度上字第1300號判決抄本，係蔣某訴請法院判決其遷讓房屋而被駁回者，並不足以證明原告對上開房屋之所有權，其據以申請變更納稅義務人名義，自為法所不許。」

二、本件訴願理由略以：○○○、○○○等 2 人未於法拍中取得系爭房屋之水、電、瓦斯等民生設備之所有權，該等民生設備為附屬房屋之其他建築物，其所有權仍歸屬訴願人及其母○○○，依房屋稅條例第 2 條第 2 款及第 3 條規定，依法應課徵房屋稅；另臺北地院民事執行處 76 年民執全已字第 1308 號通知撤銷查封，足見法院認定系爭房屋之所有權歸屬訴願人。訴願人應為系爭房屋之共有人或所有權人，請變更房屋稅納稅義務人為訴願人。

三、查本件訴願人申請變更其為系爭房屋房屋稅之納稅義務人，原處分機關依臺北地院 74 年 3 月 14 日北院立民執甲字第 8692 號不動產權利移轉證書所載「……債權人○○○與債務人○○有限公司間清償票款強制執行事件，經將該債務人所有後開不動產公開拍賣，因無人應買……經交債權人○○○、○○○……承受在案，茲依強制執行法第九十七條規定發給權利移轉證書，並自領得本證書之日起，取得該不動產所有權。……附不動產標示：房屋：台北市○○街○○號……第四層全部……」，審認○○等 2 人取得系爭房屋之所有權。○○等 2 人雖曾向訴願人提起請求返還系爭房屋之訴，經法院審認訴願人占有系爭房屋已逾 15 年，消滅時效已完成，訴願人得拒絕返還，惟系爭房屋所有權人仍係○○等 2 人，且松山分處於 94 年間查得訴願人為現住人，乃核定納稅義務人為「○○○、○○○（現住人：○○○）」。有上開臺北地院不動產權利移轉證書、臺北地院 90 年度重訴字第 782 號及臺灣高等法院 92 年度重上字第 303 號民事判決等影本

附

卷可稽。是原處分機關依房屋稅條例第 4 條規定，審認尚難變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人為訴願人，乃否准所請，自屬有據。

四、至訴願人主張其與母親保有系爭房屋之水、電、瓦斯等民生設備所有權，該等民生設備為附屬房屋之其他建築物，亦應課徵房屋稅；及依臺北地院民事執行處 76 年民執全已字第 1308 號通知，足見法院亦認定系爭房屋所有權歸於訴願人云云。按房屋稅以附著於土地之各種房屋及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象；房屋稅向房屋所有人徵收之；所稱房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人；未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，無建造執照者，向現住人或管理人徵收之；揆諸房屋稅條例第 2 條、第 3 條、第 4 條第 1 項、第 4 項及臺北市

房

屋稅徵收自治條例第 3 條規定自明。次按房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人，納稅義務人之變更應有其法定之原因，非依法不得變更之，亦有最高行政法院 60 年度判字第 360 號判例意旨可資參照。查本件系爭房屋迄未辦理建物所有權第一次登記，惟依上開臺北地院核發之不動產權利移轉證書，已足證明○○等 2 人為系爭房屋之所有權人，嗣亦無其他事證足資證明訴願人取得系爭房屋之所有權。是原處分機關否准變更訴願人為系

爭房屋房屋稅之納稅義務人，並無違誤。另水、電、瓦斯等民生設備非屬建築法上之建築物，無從獨立設立房屋稅籍。又訴願人母親前因與債權人○○股份有限公司債務糾紛，債權人原聲請假扣押系爭房屋，嗣復聲請撤回執行，臺北地院民事執行處爰以 76 年民執全已字第 1308 號通知撤銷查封，惟該通知亦未足證明系爭房屋之所有權人為訴願人。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及判例意旨，並無不合，應予維持。

五、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 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 7 月 9 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）