

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅籍事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 31 日北市稽中南乙字第 10443064400

號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○巷○○號房屋【權利範圍全部，下稱系爭房屋，坐落基地為本市中山區○○段○○小段○○地號土地，所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署（下稱國產署），下稱系爭土地】，為未辦保存登記之房屋。前經訴願人向原處分機關所屬中南分處申報設立房屋稅籍，經該分處以民國（下同）93 年 11 月 19 日北市稽中南乙字第 09361170500 號函，核定自 93 年 11 月起設立系爭房屋之房屋稅籍，並按住家用稅率課徵房屋稅在案。嗣訴願人於 104 年 11 月 17 日以存證信函向國產署北區分署（下稱北區分署）主張因國產署已提起民事訴訟，請求訴願人拆屋還地，並給付不當得利，臺灣高等法院已於 104 年 9 月 15 日判決命其拆屋還地並給付不當得利，訴願人對拆屋還地部分不再上訴，爰拋棄系爭房屋所有權，請國產署接管系爭房屋。經北區分署以 104 年 12 月 14 日台財產北接字第 10430039350 號函復訴願人略以，系爭房屋未辦保存登記，依民法第 758 條及 764 條規定，拋棄不動產受理機關為臺北市中山地政事務所（下稱中山地所），該署無權受理。訴願人爰於 104 年 12 月 18 日向中山地所申請辦理系爭房屋之所有權拋棄登記，經該所以 104 年 12 月 25

日北市中地登字第 10432109900 號函復訴願人略以，系爭房屋未辦理所有權第一次登記（保存登記），無從辦理所有權拋棄登記。其間，訴願人於 104 年 12 月 22 日向中南分處申請註銷系爭房屋之房屋稅籍，經該分處於 104 年 12 月 30 日派員現場勘查，系爭房屋並未有焚燬、坍塌或拆除至不堪居住程度之情事，且訴願人未辦竣所有權拋棄登記，亦不生拋棄效力，仍為同條例第 3 條規定課徵房屋稅之對象，原處分機關乃以 104 年 12 月 31 日北市稽中南乙字第 104

43064400 號函復訴願人否准註銷房屋稅籍之申請。該函於 105 年 1 月 7 日送達，訴願人不服，於 105 年 1 月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按房屋稅條例第 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 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之...」第 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」

民法第 148 條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

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。」

最高法院 32 年上字第 6036 號判例：「民法第七百六十四條所謂拋棄，係指物權人不以其物權移轉於他人，而使其物權絕對歸於消滅之行為而言。」

62 年台上字第 2414 號判例：「不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，為民法第七百五十八條所明定。此項規定，並不因不動產為違章建築而有例外。」

74 年台上字第 2322 號判例：「民法第七百五十八條規定，不動產物權依法律行為而喪失者，非經登記不生效力。拋棄對於不動產共同共有之權利者，亦屬依法律行為喪失不動產物權之一種，如未經依法登記，仍不生消滅其共同共有權利之效果。」

二、本件訴願理由略以：訴願人係於 65 年 5 月間經系爭土地原所有權人社團法人中國國民黨（下稱國民黨）同意，自費興建系爭房屋。93 年 11 月 2 日國民黨拋棄系爭土地所有權，歸屬國有，管理機關為國產署。訴願人為系爭房屋原始起造人及所有權人，此外，並無第三人對系爭房屋有任何法律上之利益，訴願人單方為拋棄所有權之意思表示時，應已發生效力。訴願人並已遷出不再占有系爭房屋，該房屋所有權即歸屬國有。訴願人請求註銷系爭房屋之稅籍，應有理由。

三、查系爭房屋前經核定自 93 年 11 月起設立房屋稅籍，並按住家用稅率課徵房屋稅在案。嗣訴願人以其拋棄系爭房屋所有權為由，於 104 年 12 月 22 日向中南分處申請註銷系爭房屋之房屋稅籍，經該分處於 104 年 12 月 30 日派員現場勘查，系爭房屋並無焚燬、坍塌或拆除至不堪居住程度之情事，且訴願人未完成系爭房屋之所有權拋棄登記。有地籍資料查詢、93 年 10 月 15 日房屋稅申報書、臺北市未辦妥保存登記（所有權登記）之房屋申請設立房屋稅籍承諾書、中南分處 93 年 11 月 19 日北市稽中南乙字第 09361170500 號函、房屋稅

主檔查詢及 104 年 12 月 30 日現場勘查照片 4 幀等影本附卷可稽。是該分處審認系爭房屋仍屬房屋稅條例第 3 條規定之課稅對象，否准訴願人註銷房屋稅籍之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張其單方為拋棄所有權之意思表示時，已發生效力；訴願人已遷出不再占有系爭房屋，應註銷系爭房屋之稅籍等語。按房屋稅係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，房屋稅係向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徵收；房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。為房屋稅條例第 3 條、第 4 條第 1 項、第 8 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條、民法第 758 條及第 759 條所明定。是自行出

資興建建築物者，出資興建之人依民法第 759 條規定，未經登記，仍可原始取得建築物所有權。惟所有權人仍應先經保存登記，始得處分不動產物權。又不動產所有權之拋棄係屬依法律行為而喪失其不動產所有權之行為，雖無相對人之存在，為單獨之意思表示即足生效力，惟依民法第 758 條規定，須以書面為之，且非經登記，不生效力。在未完成拋棄登記前，尚不發生物權變動之效力，不因此喪失不動產所有權。本件依卷附訴願人所填具之臺北市未辦妥保存登記（所有權登記）之房屋申請設立房屋稅籍承諾書記載，訴願人於 65 年 5 月 1 日興建完成系爭房屋。是訴願人縱已取得系爭房屋所有權，仍應依民法第 759 條規定辦理保存登記，始得處分系爭房屋。訴願人倘欲拋棄系爭房屋所有權，應依民法第 758 條規定辦理拋棄登記，始發生效力。訴願人雖分別於 104 年 11 月 17 日

及

104 年 12 月 18 日分別向北區分署及中山地所聲明拋棄系爭房屋所有權，惟並未辦竣所有權拋棄登記，自不生拋棄之效力。又經中南分處於 104 年 12 月 30 日派員至現場勘查，查得系爭房屋並未有焚燬、坍塌或拆除至不堪居住程度之情事，與房屋稅條例第 8 條停徵房屋稅之規定不符，仍屬同條例第 3 條規定之課稅對象。原處分機關否准訴願人註銷房屋稅籍之申請，並無違誤。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，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 張 慕 貞
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯
24 日

中華民國 105 年 3 月

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）