

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 105 年 12 月 7 日北市稽文山甲字第 10551987200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市文山區○○○路○○段○○號○○樓及○○樓房屋（下稱系爭房屋），坐落本市文山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地），為未辦建物所有權第一次登記之建物。依房屋稅籍紀錄表記載，系爭房屋之納稅義務人為案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）。訴願人於民國（下同）95 年 10 月 23 日與案外人○○○（下稱○君）訂約購買系爭房屋，並於 96 年 4 月 12 日向原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）申請自 96 年起代繳系爭房屋之

房屋稅。原處分機關爰以訴願人為系爭房屋之房屋稅代繳人（納稅義務人名義為「○○股份有限公司代繳人○○○」），核課 96 年至 105 年房屋稅。訴願人復於 105 年 12 月 6 日向文山分

處申請變更其本人為系爭房屋房屋稅之納稅義務人。原處分機關審認系爭房屋迄今並無契稅申報紀錄，不符契稅條例第 16 條規定及財政部 73 年 10 月 11 日臺財稅第 61141 號函釋意旨，無

法認定訴願人為所有權人，乃以 105 年 12 月 7 日北市稽文山甲字第 10551987200 號函復訴願人

否准所請。訴願人不服，於 106 年 1 月 5 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 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。」契稅條例第 2 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 4 條規定：「買賣契稅，應由買受人申報納稅。」第 16 條第 1 項規定：「納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與

及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割，應由雙方當事人共同申報。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定：「房屋稅條例第四條第一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。」

財政部 73 年 10 月 11 日臺財稅第 61141 號函釋：「.....說明：二、納稅義務人名義變更

，應依據契稅申報資料或遺產稅完（免）稅證明書等資料，辦理釐正.....。」

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.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人與○君（已死亡）簽訂不動產買賣契約取得系爭房屋之所有權，原由承租人○○醫院代繳房屋稅，訴願人取得系爭房屋後申請將代繳人變更為訴願人，繼續將系爭房屋出租予○○醫院，租金均如實申報所得稅，請求變更納稅義務人名義，並無不法。訴願人買受系爭房屋時，未區分土地及房屋之價金，已依據總價繳納契稅，且契稅完稅證明為辦理不動產移轉登記之要件，原處分機關稱系爭房屋查無契稅申報紀錄，顯屬誤會。

三、查原處分機關查認系爭房屋之房屋稅納稅義務人為起造人○○公司。訴願人於 95 年 10 月 23 日與○君訂約購買系爭房屋，復於 96 年 4 月 12 日向文山分處申請自 96 年起代繳系爭房

屋之房屋稅，經原處分機關以訴願人為代繳人，核課系爭房屋 96 年至 105 年房屋稅。有系爭房屋之房屋稅籍紀錄表、訴願人與○君 95 年 10 月 23 日簽訂之不動產買賣契約書及訴願人 96 年 4 月 12 日同意書等影本附卷可稽。原處分機關審認系爭房屋迄今均無契稅申報紀錄，不符財政部 73 年 10 月 11 日臺財稅第 61141 號函釋意旨，否准訴願人變更房屋稅

納

稅義務人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張其與○君簽訂不動產買賣契約取得系爭房屋之所有權；其買受系爭房屋時，依據總價繳納契稅，原處分機關稱系爭房屋查無契稅申報紀錄，顯屬誤會等語。按契稅條例第 2 條及第 16 條第 1 項規定，不動產之買賣，應申報繳納契稅；未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣，應由雙方當事人於契約成立之日起 30 日內共同申報。復按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。又房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人、典權人、或共有人，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；納稅義務人名義變更，應依據契稅申報等資料辦理。亦分別有行政法

院 60 年判字第 360 號判例及財政部 73 年 10 月 11 日臺財稅第 61141 號函釋意旨可參。

五、查本件訴願人係於 95 年 10 月 23 日與○君簽訂不動產買賣契約書，購買系爭土地及系爭房屋，依卷附訴願人與○君 95 年 10 月 23 日第 14 條特約事項載明：「（一）本件買賣僅辦

土地所有權移轉登記。建物未辦理保存登記，無從辦理所有權移轉登記。（二）……乙方（即○君）確向起造人○○股份有限公司購得（私契已遺失），爾後如該起造人出面主張權利，乙方有義務出面證言其購買之事實。如有其他第三人主張權利時，乙方應出面負責理清。（三）乙方現將房屋出租給景美醫院，……（四）現房屋納稅義務人仍為原起造人，其代繳人由甲方與承租人會同向稅捐處辦理變更甲方（即訴願人）。」上開契約已載明訴願人與○君僅約定辦理系爭土地所有權移轉登記，未辦理系爭房屋所有權登記，訴願人為房屋稅代繳人。又依卷附訴願人於 96 年 4 月 12 日向文山分處出具之同意書亦載明，其係申請自 96 年起為系爭房屋之房屋稅代繳人。本件系爭房屋迄今均無○○公司、○君及訴願人等人之契稅申報紀錄，房屋稅籍登載納稅義務人仍為○○公司，無法證明○君已取得系爭房屋所有權。是訴願人縱與○君已簽訂買賣契約，仍難認定訴願人已取得房屋所有權。嗣訴願人出租系爭房屋，並申報所得稅，亦與認定房屋稅納稅義務人名義無涉。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人變更系爭房屋房屋稅納稅義務人之申請，揆諸前揭規定、函釋及判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 3 月 30 日
市長 柯文哲請假
副市長 陳景峻代行
法務局局長 袁秀慧決行

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）