

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼

訴 願 代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 3 人因變更房屋稅納稅義務人名義事件，不服原處分機關民國 105 年 11 月 28 日北市稽法甲字第 10530768200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人○○○及○○○於民國（下同）78 年 3 月 13 日與○○訂約購買本市中山區○○路○○巷○○號房屋（未辦理建物所有權第 1 次登記，下稱系爭房屋），並向原處分機關所屬中北分處（下稱中北分處）申報繳納契稅，由○○○及○○○分別取得系爭房屋權利範圍各 4/10、6/10。嗣○○○權利範圍部分於 96 年 12 月 27 日移轉予○○○，原處分機關

關爰自 97 年起以○○○、○○○為系爭房屋房屋稅之納稅義務人課徵房屋稅。

二、嗣○○○於 105 年 6 月 1 日檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）100 年度簡上字第 266

號民事判決向中北分處申請撤銷對系爭房屋之納稅義務，中北分處乃以 105 年 6 月 15 日北市稽中北乙字第 10540745110 號函通知○○之繼承人即訴願人等 3 人說明系爭房屋是否已交付○○○，惟訴願人等 3 人迄未提出說明。訴願人等 3 人於 105 年 6 月 24 日向中北分處

申

請將系爭房屋納稅義務人名義○○○部分，變更為訴願人○○○。經原處分機關以 105 年 7 月 20 日北市稽中北乙字第 10540783400 號函核定，系爭房屋自 105 年起房屋稅由現

住

人即訴願人○○○繳納，並檢送房屋稅繳款書，納稅義務人載以「○○○（現住人○○○）」。訴願人等 3 人不服，復分別於 105 年 8 月 16 日、9 月 29 日向中北分處申請更正

系爭

房屋納稅義務人名義為「現住人○○○」，經原處分機關改按復查程序辦理，並作成 10

5 年 11 月 28 日北市稽法甲字第 10530768200 號復查決定：「復查駁回。」該決定書於
105

年 11 月 30 日送達，訴願人等 3 人仍不服，於 105 年 12 月 29 日經由原處分機關向本府提
起訴

願，106 年 1 月 24 日補充訴願理由，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、第 3 項、第 4 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設
有

典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為
推定者，由現住人或使用人代繳。」「第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房
屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。……。」「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。……。」

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。」

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○某訴請法院判決其遷讓
房屋而被駁回者，並不足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。」

最高行政法院 96 年判字第 228 號判決：「……『房屋稅條例第 4 條第 1 項所稱之房屋
所

有人包括已辦產權登記之所有權人及未辦所有權登記之房屋實際享有收益、處分權之人
』為本院實務上所採之見解（本院 74 年度判字第 937 號判決意旨參照）。……」

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。……。」

90 年 1 月 29 日臺財稅第 0900450294 號函釋：「……未辦保存登記之房屋，……如所
有人歸屬無法證明，在該房屋產權未確定前，暫由管理人或現住人繳納房屋稅，房屋稅
稅籍紀錄表及房屋稅繳款書亦宜加註管理人或現住人等文字。」

二、本件訴願及補充理由略以：臺北地院 100 年度簡上字第 266 號民事確定判決，已判定○○

之繼承人對系爭房屋有「占有權源」，難謂非屬「民事訴訟確認權屬」之憑據，訴願人等 3 人據以申請系爭房屋變更納稅義務人為「現住人○○○」，並無不合。且系爭房屋現仍由訴願人等人居住，依房屋稅條例第 4 條第 4 項後段，訴願人等負有繳納房屋稅之義務，乃屬當然。惟繳款書納稅義務人卻載為「○○○（現住人○○○）」，除自相矛盾外，亦有所違誤。請撤銷復查決定。

三、查系爭房屋為未辦理保存登記之建物，案外人○○○及○○○於與訂約購買，並向中北分處申報繳納契稅。○○○權利範圍部分嗣移轉予○○○，原處分機關爰自 97 年起以○○○、○○○為系爭房屋房屋稅之納稅義務人課徵房屋稅在案。嗣訴願人等 3 人於 105 年 6 月 24 日向中北分處申請系爭房屋納稅義務人名義○○○部分，變更為現住人即訴願人○○○。經原處分機關審認涉及房屋產權之歸屬，應由司法機關判定，在未經法院判決認定前，無法更正房屋稅納稅義務人名義，爰檢送補發之 105 年房屋稅繳款書，納稅義務人載為「○○○（現住人○○○）」。有系爭房屋之稅籍紀錄表、房屋稅現值核計表、房屋稅主檔查詢、買賣所有權移轉契約書等影本附卷可稽。是原處分機關復查決定維持原核定之處分，自屬有據。

四、至訴願人等 3 人主張，臺北地院 100 年度簡上字第 266 號民事確定判決難謂非屬「民事訴訟確認權屬」之憑據，據以申請變更納稅義務人為「現住人○○○」，並無不合云云。按房屋稅向房屋所有人、典權人或共有人徵收之；所稱房屋所有人，係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，包括未辦所有權登記之房屋實際享有收益、處分權之人；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；房屋稅條例第 4 條第 1 項、臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條定有明文，亦有行政法院 60 年判字第 360 號判例及最高行政法院 96 年判字第 228 號判決意旨可資參照。查本件系爭房屋未辦理建物所有權第 1 次登記，如訴願人等 3 人欲申請變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人，應證明其對系爭房屋有實際享有收益、處分之權，惟是否為建物具有實際處分權人，屬私權爭執，應由司法機關判決認定。訴願人等 3 人雖主張已有臺北地院 100 年度簡上字第 266 號民事確定判決判定，惟查依該判決書所載略以：「……事實及理由……三 兩造爭執要點及本院之判斷：……（三）……被上訴人○○○與○○○向○○○購買系爭房屋後，既不能證明已據○○○交付占有，則○○○繼續占用系爭房屋，尚非無權占有；而○○○於 99 年 5 月 16 日死亡後，上訴人既為繼承人，……其繼續占有，亦非無占有權源。故被上訴人主張上訴人（即訴願人○○○及○○○）無權占有系爭房屋，依民法第 767 條第 2 項準用第 1 項或類推適用同條第 1 項規定，請求上訴人騰空

遷

讓返還系爭房屋，均無理由。」是該判決係就返還房屋事件，判定訴願人○○○、○○○（102 年更名為○○○）是否有權占有系爭房屋所為之判決，並未確認系爭房屋所有

權之歸屬，訴願人等 3 人尚難據以主張為系爭房屋之實際所有人。本件房屋稅納稅義務人是否得以變更，涉及房屋產權之歸屬，核屬私權爭執，訴願人等 3 人仍應循民事訴訟途徑確認權屬後，再憑以辦理變更納稅義務人。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，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 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 29 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）