

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因契稅事件，不服原處分機關民國 106 年 1 月 4 日中南乙字第 10641800700 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）105 年 8 月 3 日檢具契稅申報書並檢附房屋租賃契約書等相關資料，以其已依民法第 769 條規定時效取得本市中山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋）之所有權，向原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）申報系爭房屋之占有契稅。中南分處查得系爭房屋為未辦理建物所有權第 1 次登記之建物，乃函詢臺北市中山地政事務所（下稱中山地政事務所）有關訴願人就系爭房屋辦理建物所有權第 1 次登記等事宜。經該地政事務所以 105 年 8 月 18 日北市中地登字第

10531426700

號函查復略以，查無訴願人申請系爭房屋登記案件紀錄。原處分機關乃以 105 年 8 月 23 日北市稽中南乙字第 10564257900 號函復訴願人，因其未辦理系爭房屋所有權登記，原申報契稅案不予受理。訴願人不服，於 105 年 9 月 5 日第 1 次向本府提起訴願。

二、嗣經原處分機關重新審查後，審認本件尚有事證待釐清，乃以 105 年 10 月 6 日北市稽中南乙字第 10542648600 號函通知訴願人及副知本府法務局，撤銷上開 105 年 8 月 23 日北市

稽

中南乙字第 10564257900 號函。本府爰以原處分不存在為由，以 105 年 11 月 21 日府訴一

字

第 10509163000 號訴願決定：「訴願不受理。」

三、嗣原處分機關通知訴願人補正占有系爭房屋之事實經過說明書及佐證資料，並函請系爭房屋坐落之本市中山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）之所有權人即○○股份有限公司提供訴願人歷年使用系爭土地之相關文件，另函請系爭房屋納稅義務人○○○之繼承人表示意見。經訴願人以 105 年 10 月 28 日書面說明略以，訴願人與其姊於 80 年間即以系爭房屋所有權人自居並於 81 年雇工整修，並檢附相關單據。○○銀行不動

產管理部以 105 年 10 月 28 日產管非自用字第 10500037501 號函查復略以，訴願人係於 93 年

7 月起，以系爭房屋使用人名義切結使用系爭土地迄今；另系爭房屋納稅義務人施清乾之繼承人○○○表示系爭房屋為其父所有，不同意訴願人申報占有契稅。原處分機關審認並無資料足認訴願人已依民法第 769 條規定，以所有之意思，20 年間和平、公然繼續占有系爭房屋，乃依契稅條例第 9 條、第 16 條第 1 項規定及財政部 63 年 9 月 4 日臺財稅第 36

535 號函釋意旨，以 106 年 1 月 4 日中南乙字第 10641800700 號函復訴願人，無法核定占有

契稅。該函於 106 年 1 月 6 日送達，訴願人不服，於 106 年 1 月 26 日向本府提起訴願，並據

原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按契稅條例第 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 9 條規定：「占有契稅，應由占有不動產依法取得所有權之人估價立契，申報納稅。」第 16 條第 1 項前段規定：「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。」

民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」

財政部 63 年 9 月 4 日臺財稅第 36535 號函釋：「不動產因占有而依法申請為所有人登記時

，占有人應依契稅條例第 9 條及第 16 條規定，單獨在規定之契紙內填估價值，檢具憑證，申報繳納契稅。」

二、本件訴願理由略以：訴願人已依時效取得系爭房屋所有權，並依契稅條例第 9 條規定申報占有契稅，並無不法；訴願人以所有之意思占有系爭房屋，應受民法第 943 條及第 944 條規定之保護；訴願人已檢具地租繳納收據、裝修照片及費用單據、房屋租賃契約供核，證明訴願人確有排斥他人而支配系爭房屋之意思，請撤銷原處分，同意核課契稅。

三、查本件訴願人主張其已依民法第 769 條規定取得系爭房屋之所有權，於 105 年 8 月 3 日向中

南分處申報系爭房屋之占有契稅，惟經中山地政事務所查復，查無訴願人申請系爭房屋登記案件紀錄。原處分機關乃通知訴願人說明，並函請系爭土地所有權人即○○銀行股份有限公司提供訴願人歷年使用系爭土地之相關文件，另請系爭房屋納稅義務人○○○之繼承人表示意見。嗣經訴願人說明略以，訴願人與其姊於80年間即以系爭房屋所有權人自居並於81年雇工整修；○○銀行不動產管理部查復略以，訴願人係於93年7月起，以系爭房屋使用人名義切結使用上開土地迄今；系爭房屋之稅籍紀錄表納稅義務人記載為○○○（使用人：○○○.....），且納稅義務人之繼承人○○○表示系爭房屋為其父所有，不同意訴願人申報占有契稅。有訴願人105年8月3日填具之契稅申報書、臺北市房屋稅籍紀錄表、中山地政事務所105年8月18日北市中地登字第10531426700號函

訴願人105年10月28日說明書及相關單據、臺灣銀行不動產管理部105年10月28日產管非

自用字第10500037501號函、系爭房屋納稅義務人施清乾之繼承人施松山105年12月5日

說明書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已依時效取得系爭房屋所有權，申報占有契稅並無不法且已檢具地租繳納收據、系爭房屋裝修照片及費用單據、房屋租賃契約供核云云。按不動產因占有而取得所有權者，應由占有不動產依法取得所有權之人估價立契，申報繳納契稅；不動產因占有而依法申請為所有人登記時，占有人應依契稅條例第9條及第16條規定，單獨在規定之契紙內填估價值，檢具憑證，申報繳納契稅。揆諸契稅條例第2條、第9條規定及財政部63年9月4日臺財稅第36535號函釋意旨自明。復按以所有之意思，20年間和平、公

然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人，亦為民法第769條所明定。是訴願人對系爭房屋主張時效取得所有權者，自須舉證證明其係以所有之意思而繼續和平公然占有20年者，始足當之。查系爭房屋為未辦理建物所有權第1次登記之房屋，納稅義務人為○○○，復經○○銀行不動產管理部查復資料所載，訴願人前於93年6月9日以長期居住於系爭房屋為由，向中南分處申請加註其為系爭房屋使用人，並經該分處以93年6月10日北市稽中南乙字第09360633700號函核准在案，嗣於93年7月起，

以系

爭房屋使用人名義切結使用系爭土地迄今；又系爭房屋納稅義務人○○○之繼承人○○○表示系爭房屋為其父所有，已如前述。是訴願人雖主張其與其姊於80年間即以系爭房屋所有權人自居並於81年雇工整修，並檢具裝修照片及估價單據及其於84年6月1日至

年 5 月 31 日將系爭房屋出租予案外人○○○之租賃契約、○○銀行 93 年 8 月 2 日應收房地

收據、82 年至 83 年間之電費收據等。然訴願人提出之上開資料，均無法證明訴願人係自始以所有之意思 20 年間和平、公然、繼續占有系爭房屋，尚難謂訴願人已因占有取得系爭房屋之所有權。是原處分機關函復訴願人，無法核定占有契稅，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 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 劉 昌 坪

中華民國 106 年 4 月 20 日
市長 柯文哲

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）