

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申報契稅及申請變更房屋稅納稅義務人名義事件，不服原處分機關民國 109 年 7 月 6 日北市稽萬華甲字第 1094405087 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市萬華區○○路○○段○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）為未辦建物所有權第一次登記之房屋，依房屋稅籍紀錄表所載，系爭房屋納稅義務人原登記為「○○○等 2 人」，民國（下同）91 年 7 月更正為「○○○、○○○」，持分額各為 1/2。嗣○○○死亡，其繼承人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等 6 人（下稱○○○等 6 人）於 100 年 2 月 9 日向原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）申請系爭房屋之納稅義務人名義○○○變更為○○○等 6 人，經原處分機關核准變更在案。
- 二、嗣訴願人以 109 年 6 月 11 日契稅申報書檢附杜賣證書、贈與契約書、臺灣臺北地方法院 107 年度訴字第 3683 號民事判決（下稱系爭地院判決）及其判決確定證明書、臺灣高等法院 107 年度上字第 648 號民事判決（下稱系爭高院判決）等資料，單獨向原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）申報系爭房屋原權利人○○○等應有部分 1/2 移轉之契稅；經萬華分處探求訴願人之真意，其主張為系爭房屋事實上處分權人，併具有申請變更系爭房屋納稅義務人名義為己之意。原處分機關審認系爭房屋查無雙方當事人依契稅條例第 16 條共同申報移轉契稅情事，且訴願人所附前開法院判決非移轉系爭房屋予訴願人之判決，亦難據前開判決確認訴願人對系爭房屋有事實上處分權。原處分機關爰認訴願人單方申報契稅及申請變更納稅義務人於法無據，並以 109 年 7 月 6 日北市稽萬華甲字第 1094405087 號函否准所請。訴願人不服，於 109 年 8 月 5 日向本府提起訴願，10 月 12 日、23 日、26 日補充訴願資料，10 月 28 日補充訴願理由，12 月 2 日補充訴願資料，並據原處分機關檢

卷答辯。

理由

- 一、按契稅條例第 2 條前段規定：「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 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。」房屋稅條例第 4 條第 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，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 日台財稅第 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……。」

四）稽徵機關可視審核案件需要，請納稅義務人提供其他有關文件。

」

- 二、本件訴願及補充理由略以：依最高行政法院 108 年度判字第 336 號判決 88 年 11 月 23 日台財稅第 881960540 號函釋：「契稅條例第 16 條第 1 項有關申報契稅時納稅義務人應檢附之文件，除公定格式契約書外，其他有關文件規定如左：……（二）未辦理所有權登記之房屋，應檢附原所有人及新所有人雙方身分證明文件影本。（三）其他案件：1. 法院判決移轉案件，為法院判決書及判決確定證明書之影本。……（意旨，非稅籍底冊上所載房屋稅納稅義務人，主張對房屋有所有權或處分權，而向稅捐機關申請變更納稅義務人為自己名義者，應提出確實之證明。本件訴願人申請時，已檢附系爭地院判決及其確定證明書，該判決載明○○○原為系爭房屋所有人，其於 68 年 6 月 18 日委託○○○與○○○簽訂杜賣證書，將系爭房屋作價 20 萬元，杜賣與○○○。嗣○○○再與訴願人於 94 年 5 月 19 日簽立贈與契約，約定由○○○

將系爭房屋之事實上處分權等贈與訴願人，是訴願人經受讓取得系爭房屋事實上處分權。該判決足證訴願人確實為系爭房屋之事實上處分權人，等同所有權，原處分機關應准許訴願人變更系爭房屋稅籍之申請。

- 三、查系爭房屋為未辦建物所有權登記之房屋，納稅義務人原登記為「○○○等 2 人」，91 年 7 月更正為「○○○、○○○」，嗣○○○死亡，並變更為○○○等 6 人及○○○。嗣訴願人以 109 年 6 月 11 日契稅申報書檢附杜賣證書、贈與契約書、系爭地院判決及其判決確定證明書、系爭高院判決等資料，單獨向萬華分處申報系爭房屋原權利人○○○等應有部分 1/2 移轉之契稅及申請變更系爭房屋之納稅義務人名義為訴願人。有系爭房屋之房屋稅籍紀錄表、○○○等 6 人於 100 年 2 月 9 日填具之房屋納稅義務人名義變更申請書、稅籍主檔異動、訴願人 109 年 6 月 11 日契稅申報書等影本附卷可稽。原處分機關審認系爭房屋查無雙方當事人依契稅條例第 16 條共同申報移轉契稅情事，且訴願人所附前開法院判決非移轉系爭房屋所有權予訴願人之判決，亦難據前開判決確認訴願人對系爭房屋有事實上處分權，爰否准訴願人之申請，原處分自屬有據。
- 四、按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填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及原所有人與新所有人雙方身分證明等文件影本，向當地主管稽徵機關申報契稅；法院判決移轉案件，應檢附法院判決書及確定證明書之影本；觀諸契稅條例第 16 條第 1 項規定及財政部 88 年 11 月 23 日台財稅第 881960540 號函釋意旨自明。上開規定係因未辦理建物所有權第一次登記之房屋，其所有權之歸屬無法以登記公示制度認定，第三人無從經由登記資料以知悉該不動產物權之權利歸屬狀態，易滋生徵納困擾，為保障雙方當事人之權益，故明定申報程序及應備文件。查本件系爭房屋為未辦建物所有權登記之房屋，訴願人以 109 年 6 月 11 日契稅申報書申報系爭房屋原權利人○○○等應有部分 1/2 移轉之契稅，惟未與原權利人共同申報。又訴願人雖檢附系爭地院及高院判決，惟該地院判決係案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）就系爭房屋占有該公司所有土地，對訴願人提起拆屋還地之訴訟案件；系爭高院判決則為訴願人請求○○○等人協同辦理系爭房屋稅籍登記及確認訴願人對系爭房屋有管理權存在之訴訟案件，均非移轉系爭房屋之判決。是訴願人單方

申報契稅，不符契稅條例第 16 條第 1 項規定及前開財政部函釋意旨，原處分機關否准訴願人之申請，並無違誤。

五、至訴願人主張其為系爭房屋之事實上處分權人，原處分機關應准許變更系爭房屋稅籍等語。按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；房屋稅條例第 4 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條定有明文。次按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；亦有財政部 73 年 10 月 11 日台財稅第 61141 號函釋意旨可參。又房屋設籍課稅，其設籍名義人僅為房屋之納稅義務人，非在確認所有權歸屬。就稅捐稽徵實務而言，稽徵機關受理未辦理建物所有權第一次登記建物之房屋稅籍申報，因無地政機關之登記資料可供檢核對，僅能由申報人申報之稅籍資料為形式審查；倘涉及房屋所有權歸屬之認定，因屬私權爭執，稅捐稽徵機關無權加以認定，尚非稅捐稽徵機關形式審查之範疇。查本件：

- （一）訴願人雖檢附杜賣證書及贈與契約書等文件，主張系爭房屋原登記之納稅義務人○○○，於 68 年 6 月 18 日委託○○○與○○○簽訂杜賣證書，將系爭房屋杜賣與○○○。嗣○○○再與訴願人於 94 年 5 月 19 日簽立贈與契約，約定由○○○將系爭房屋之事實上處分權等贈與訴願人，故訴願人為系爭房屋事實上處分權人。惟依契稅條例第 2 條規定，不動產因買賣、贈與而取得所有權者，應申報繳納契稅。經查卷附系爭房屋之稅籍申報資料，雖有萬華分處 84 年 5 月 12 日北市稽萬華（乙）字第 10505 號函影本記載○○○於 84 年 5 月 8 日申報系爭房屋移轉契稅，惟該案經萬華分處通知○○○更正申報書之權利範圍，嗣並未完成申報，有萬華分處逕訴案件自我審查表所載審查情形在卷可稽。另原處分機關亦查無其他○○○、○○○及訴願人等依法申報系爭房屋買賣、贈與移轉之契稅申報資料；且本件訴願人單方申報系爭房屋移轉契稅亦非合法。是原處分機關無從經由契稅申報資料，審認訴願人已取得系爭房屋事實上處分權，並據以釐正變更房屋稅納稅義務人。
- （二）又訴願人雖提出系爭地院及高院判決，主張其判決理由認定訴願人為系爭房屋事實上處分權人。惟民事判決以主文所顯示者始有既判力，判決理由對爭點之認定，尚不生既判力。查系爭地院判決就案外人○○公司與訴願人間請求拆屋還地事件，雖於判決理由中認定

訴願人已取得系爭房屋事實上處分權，惟其判決理由對此爭點之認定，尚無既判力。另系爭高院判決就訴願人請求○○○等人協同辦理系爭房屋稅籍登記及確認訴願人對系爭房屋有管理權存在事件，雖亦於判決理由中認定訴願人已取得系爭房屋事實上處分權，且陳爍憲等人就此爭點亦未爭執。惟該案經法院審認訴願人並無提起確認訴訟之法律上利益，則訴願人是否為系爭房屋事實上處分權人一節，仍非經法院確定判決之既判力加以確認，原處分機關尚難僅以判決理由所載，認定系爭房屋之房屋稅納稅義務人應予變更。本件系爭房屋之房屋稅納稅義務人是否得以變更，涉及房屋產權歸屬，核屬私權爭執，非屬原處分機關形式審查之範疇。是原處分機關審認訴願人提出之事證資料，尚難據以變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人契稅申報及變更系爭房屋房屋稅納稅義務人之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 2 月 20 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）