

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因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 115 年 2 月 2 日北市稽北投乙字第 1155700442 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人前於民國（下同）111 年 6 月 10 日因拍賣登記取得本市北投區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（權利範圍均為全部，下合稱系爭土地），因案外人○○○（下稱○君）所有本市北投區○○○路○○號未辦建物所有權第一次登記房屋（下稱系爭房屋）坐落於系爭土地上，經訴願人向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）起訴請求○君拆屋還地等。經士林地院以 113 年 1 月 11 日 112 年度士簡字第 1006 號民事簡易判決（下稱一審判決）依民法第 876 條第 1 項規定，被告○君就系爭房屋坐落系爭土地上有法定地上權存在，自 111 年 6 月 10 日起至系爭房屋不能使用為止，應按月給付訴願人新臺幣（下同）1,920 元等；並經該院 114 年 8 月 27 日 113 年度簡上字第 135 號民事判決（下稱二審確定判決；與一審判決下合稱系爭判決）兩造上訴及訴願人追加之訴均駁回，並於同日確定在案。
- 二、嗣訴願人以案外人○君未按時給付系爭土地之地租，乃於 114 年 9 月 8 日寄發存證信函（下稱 114 年 9 月 8 日存證信函）催告○君於 114 年 10 月 30 日前清償積欠地租，並以○君未依限清償為由，於 114 年 11 月 3 日寄發存證信函（下稱 114 年 11 月 3 日存證信函）通知○君依民法第 836 條規定終止系爭土地地上權，以及如未於該存證信函送達後 1 個月內將系爭房屋移除，系爭房屋依民法第 839 條規定將歸屬訴願人所有；○君屆期未移除系爭房屋。訴願人乃於 115 年 1 月 28 日填具房屋納稅義務人名義變更申請書（下稱 115 年 1 月 28 日申請書）並檢附系爭判決及上開存證信函影本等資料，向原處分機關所屬北投分處（下稱北投分處）申請將系爭房屋之房屋稅納稅義務人自○君變更為訴願人。案經原處分機關審認系爭判決係認定系爭房屋占用系爭土地部分有法定地上權，○君應給付訴願人至地上物不能使用為止之地租，未涉及系爭房屋事實上處分權移轉，乃以 115 年 2 月 2 日北市稽北投乙字第 115570

0442 號函（下稱原處分）否准所請。訴願人不服，於 115 年 3 月 30 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人提起訴願日期（115 年 3 月 30 日）距原處分作成日期（115 年 2 月 2 日）雖已逾 30 日，惟因原處分機關未查告原處分送達訴願人之日期，致訴願期間無從起算，是本件尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按房屋稅條例第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之……。」第 7 條第 1 項規定：「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、改建或移轉、承典時，亦同。」

契稅條例第 2 條本文規定：「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、第 2 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。」「不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以法院判決確定日為準。」

民法第 836 條第 1 項、第 3 項規定：「地上權人積欠地租達二年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於期限內不為支付，土地所有人得終止地上權。……」「第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。」第 839 條第 2 項規定：「地上權人不於地上權消滅後一個月內取回其工作物者，工作物歸屬於土地所有人。其有礙於土地之利用者，土地所有人得請求回復原狀。」第 876 條第 1 項規定：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。」

財政部 73 年 10 月 11 日台財稅第 61141 號函釋（下稱 73 年 10 月 11 日函釋）：「……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。關於不動產移轉發生糾紛，其申報契稅之起算日期，依契稅條例第 16 條第 2 項規定，應以法院判決確定日為準。……」

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。……（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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱房屋稅自治條例）第 3 條第 1 項規定：「本條例第四條第一項所稱房屋所有人，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。」

- 三、本件訴願理由略以：因○君於期限內未履行清償地租，訴願人爰依民法第 836 條第 3 項，以存證信函通知○君已在催告期限屆滿翌日（10 月 31 日）起終止其於系爭土地上之地上權，並依民法第 839 條第 2 項規定，通知○君遷移或拆除系爭房屋，若逾期未移除，系爭房屋依民法第 839 條規定將歸訴願人所有。民法第 839 條規定取得地上權人之工作物是一種法定歸屬權益，訴願人並參考網路 AI 指引民法第 839 條處理方式，未料原處分機關未依訴願人主張之民法第 839 條規定核查，擅以系爭判決未涉及系爭房屋事實上處分權移轉而予拒絕。系爭判決是為界定兩造的地上權法律關係，地上權人逾 2 年未付租金是判決後的行為，各有不同適用的法律。訴願人申請移轉事實上處分權實有法律根據，請依民法第 839 條規定登記移轉系爭房屋納稅義務人名義。
- 四、查系爭土地及地上系爭房屋原均為案外人○君所有，○君為系爭房屋之房屋稅納稅義務人，並於系爭土地設定抵押權予第三人；嗣訴願人於 111 年 6 月 10 日因拍賣登記取得系爭土地所有權，另向士林地院起訴請求○君拆屋還地等，前經士林地院以二審確定判決○君就系爭房屋坐落系爭土地上存在法定地上權。嗣訴願人以 115 年 1 月 28 日申請書檢附系爭判決及存證信函等資料影本，向北投分處申請將系爭房屋之房屋稅納稅義務人自○君變更為訴願人；案經原處分機關審認系爭判決未涉及系爭房屋事實上處分權移轉，乃否准所請；有系爭土地所有權部、標示部、異動索引內容、系爭房屋之臺北市房屋稅籍紀錄表、房屋稅主檔查詢列印畫面、訴願人 115 年 1 月 28 日申請書、114 年 9 月 8 日存證信函、114 年 11 月 3 日存證信函、系爭判決及士林地院民事判決確定證明書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張其已依民法第 839 條規定取得系爭房屋，為法定歸屬權益，原處分機關未依訴願人主張之民法第 839 條規定核查，擅以系爭判決未涉及系爭房屋事實上處分權移轉否准訴願人所請，訴願人申請移轉事實上處分權實有法律根據云云：

（一）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 項及房屋稅自治條例第 3 條第 1 項定有明文。復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；不動產移轉發生糾紛，其申報契稅之起算日期，依契稅條例第 16 條第 2 項規定，應以法院判決確定日為準；亦有財政部 73 年 10 月 11 日函釋意旨可資參照。另按設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得聲請法院以判決定之；為民法第 876 條第 1 項所明定。

- (二) 查本件依卷附系爭房屋之臺北市稅籍紀錄表影本所示，系爭房屋為未辦建物所有權第一次登記之房屋，納稅義務人名義原為○○○（即○君之母），嗣於 93 年 10 月 27 日贈與○君，○君為系爭房屋之納稅義務人。復據士林地院二審確定判決影本所示，士林地院審認於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，完成讓與事實上處分權之表徵，堪認○○○確已於 93 年間將系爭房屋之事實上處分權以贈與方式讓與○君，是○君於 100 年 9 月 5 日將系爭土地設定抵押權予第三人時，系爭土地所有權及其上系爭房屋事實上處分權均同屬於○君 1 人，○君僅以系爭土地為抵押，嗣抵押權人聲請拍賣抵押物，經訴願人於 111 年 5 月 25 日得標買受，則依民法第 876 條第 1 項規定，應認系爭房屋占用系爭土地之範圍視為已有法定地上權之設定，爰認定訴願人請求○君應自 111 年 6 月 10 日起至系爭房屋不能使用為止，按月給付 1,920 元地租為有理由，乃判決維持一審判決，駁回兩造上訴及訴願人追加之訴。是原處分機關審認上開確定判決內容僅係認定系爭房屋占用系爭土地部分有法定地上權，未涉及系爭房屋事實上處分權移轉，則○君仍為系爭房屋事實上處分權人，亦為房屋稅納稅義務人，無從依訴願人所附系爭判決等資料變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人名義，乃否准訴願人之申請，參照財政部 73 年 10 月 11 日函釋意旨，並無違誤。至訴願人主張其已依民法第 839 條規定取得系爭房屋一節，查縱訴願人業以 114 年 9 月 8 日存證信函催告案外人○君限期清償積欠之地租，並以 114 年 11 月 3 日存證信函通知○君依民法第 836 條規定終止系爭土地地上權、限期移除系爭房屋而○君屆期仍未移除系爭房屋，然查有關○君所有系爭房屋就系爭土地之法定地上權是否消滅，以及訴願人是否如其所陳依民法第 839 條第 2 項規定取得系爭房屋等情，均涉及私權爭議，應循司法途徑解決認定，訴願人此部分主張，應屬誤解法令，委難採憑。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 連 堂 凱

委員 張 慕 貞

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）