

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請由他人代繳房屋稅及地價稅事件，不服原處分機關大安分處九十年九月二十一日北市稽大安乙字第九0六二五五0五00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。  
。

事 實

緣訴願人於八十九年二月十五日因買賣取得本市大安區○○段○○小段○○、○○及○○地號等持分土地及其地上建物本市大安區○○路○○段○○之○○號房屋，經原處分機關中正分處及大安分處依法課徵訴願人八十九年地價稅及房屋稅，嗣訴願人以買賣標的物有瑕疵已取消買賣為由，向該二分處申請由占有人○○○或系爭房屋承租人○○○、○○有限公司代繳上開稅款，原處分機關大安分處乃分別以九十年七月二十日北市稽大安乙字第九0六二五五0五二0號及九十年八月三十日北市稽大安乙字第九0六二五五0五三0號書函函詢○○○及○○有限公司，經其提出異議，該分處遂以九十年九月二十一日北市稽大安乙字第九0六二五五0五00號函否准所請。訴願人不服，於九十年十月二十二日向本府提起訴願，九十一年二月二十五日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，仍應視為原處分機關所為之處分；又本件提起訴願日期（九十年十月二十二日）雖距原處分書發文日期（九十年九月二十一日）已逾三十日，惟原處分機關未查告原處分書送達日期，訴願期間無由起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按土地稅法第四條第一項第四款規定：「土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦。……四、土地所有權人申請由占有人代繳者。」

房屋稅條例第四條第一項、第三項規定：「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。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。」  
財政部七十一年十月七日臺財稅第三七三七七號函釋：「土地所有權人依照土地稅法第四條第一項第四款規定，申請由占有人代繳地價稅案件，應由申請人檢附占有人姓名、住址、土地座落及占有面積等有關資料向稽徵機關提出申請始予辦理分單手續。但所有權人所提供之上項資料，占有人如有異議，應由所有權人或由稽徵機關協助查明更正，在有關資料未查明前，仍應向土地所有權人發單課徵。……」八十二年九月九日臺財稅第八二一四九六〇三九號函釋：「關於……地號土地，無償借予……使用，涉及地價稅代繳疑義一案……是以本案土地，既無償借予……使用，該校對該借用土地即有事實上管領力，應認屬土地稅法第四條第一項第四款所稱之占有人。如經……依同條項規定申請由占有人代繳地價稅者，自應受理並依本部七十一年臺財稅第三七三七七號函釋規定辦理。」

八十七年十一月三日臺財稅第八七一九七二三一一號函釋：「本部七十一年十月七日臺財稅第三七三七七號函釋：『……所有權人所提供之上項資料，占有人如有異議，應由所有權人或由稽徵機關協助查明更正，……』，係指土地所有權人申請由占有人代繳而占有人有異議時，稽徵機關得協助土地所有權人查明更正辦理，並非稽徵機關有協助查明更正之責任，如雙方當事人仍有爭議，在有關資料未能確定前，仍應向土地所有權人發單課徵。」

### 三、本件訴願及補充理由略以：

訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○、○○及○○地號等持分土地及其地上建物本市大安區○○路○○段○○之○○號房屋，係向○○○購買取得，惟已因故解除系爭買賣契約，是系爭房地目前仍由○○○占有中。又於訴願人購買取得系爭房屋前，該房屋係由○○○出租予○○○經營「○○有限公司」（負責人○○○），租賃期限係自八十七年十月一日至九十三年九月三十日止共計六年，系爭房地因未點交由訴願人接管，故該房屋之租金仍由○○○按月收取中，有○○○八十九年度所得稅扣繳憑單可稽。訴願人依法向原處分機關申請系爭房地之地價稅及房屋稅由占有人或使用人（承租人）代繳，原處分機關以「因占有人申明異議」否准訴願人之申請，實屬不當。且依訴願人與○○○訂定之買賣契約亦有言明房屋稅、地價稅等於交屋日前由賣方負擔，依此契約約定及法律規定，○○○應係該房地之納稅義務人，原處分否准訴願人代繳之申請顯然於法無據。

### 四、按土地稅法第三條第一項第一款及房屋稅條例第四條第一項規定，地價稅（或田賦）及房屋稅之納稅義務人，原則上為土地及房屋之所有權人。本件系爭土地及房屋之所有權人為訴願人，有臺北市土地與建物登記謄本及原處分機關地籍地價電傳視訊系統查詢單附卷可稽，亦為訴願人所不爭執，是訴願人依法應為系爭地價稅及房屋稅之納稅義務人

。惟按土地稅法第四條第一項第四款及房屋稅條例第四條第三項規定，土地所有權人申請由占有人代繳者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳；及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；如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

五、查本件系爭土地及房屋雖由訴願人因買賣取得所有權，惟據訴願人主張，系爭買賣契約已因故解除，系爭土地及房屋仍由原所有權人○○○占有收益中，此亦有○○○九十年七月二十六日聲明書說明系爭房地雖過戶訴願人名下，惟因尾款未清，乃以系爭房屋之租金收入抵繳該房產之貸款本息；及系爭房屋之使用人「○○有限公司」負責人○○○九十年九月七日說明書表示系爭房屋係承租自○○○，並已依租約繳納一年份之租金予○○○；及○○○各類所得扣繳暨免扣繳憑單影本、系爭房屋租賃契約書影本等資料各乙份附卷可稽。綜合上述，訴願人非居住系爭房屋所在地，且該房屋確係由○○○出租予○○○由「○○有限公司」營業使用中，系爭持分土地因其地上建物之上開占有出租使用關係，亦由該他人占有使用中，是訴願人依前開土地稅法第四條第一項第四款及房屋稅條例第四條第三項規定申請由○○○或○○○（承租人）、○○有限公司（使用人）代繳系爭地價稅及房屋稅，自非法所不許，原處分機關自應受理，並依法審酌各關係人之法律關係及代繳依據。

六、卷查原處分機關大安分處否准訴願人申請由○○○、○○○（承租人）或○○有限公司（使用人）代繳系爭地價稅及房屋稅，係以○○○、○○有限公司提出異議為由，並以首揭財政部七十一年十月七日臺財稅第三七三七七號及八十七年十一月三日臺財稅第八七一九七二三一一號函釋為依據。惟查，上揭財政部七十一年十月七日臺財稅第三七三七七號函釋之意旨係指所有權人所提供占有人姓名、地址、土地坐落及占有面積等有關資料，占有人如有異議時，在有關資料未查明前，仍應向土地所有權人發單課徵。本件系爭土地及房屋之占有使用關係，有○○○及○○有限公司之聲明書及說明書附卷，且○○○及○○有限公司異議之理由係因為房屋之租金收入抵繳該房產之貸款本息及租金已繳交出租人，並非就占有事實與否而為之，故並無占有人姓名、地址、土地坐落及占有面積等有關資料不明之情事；又依首揭財政部八十二年九月九日臺財稅第八二一四九六〇三九號函釋意旨，於土地所有權人查明占有人姓名、地址、土地坐落及占有面積等有關資料之事實，稅捐機關即應受理土地所有權人有關代繳之申請。本案土地及房屋所有權人即訴願人與占有人就上開占用事實並無爭執已如上述，則依上開財政部函釋，稅捐機關即應受理而為實際審酌是否應由占用人代繳較為妥適，並就房屋稅條例關於代繳規定之適用為何及房屋稅之代繳是否亦有前揭函釋之適用予以釋明，是原處分機關遽以占有之異議予以否准訴願人之所請尚嫌率斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第八十一條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 三 月 二 十 一 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）