臺北市政府 92.02.04.　府訴字第０九二二一五四一四００號訴願決定書

訴　願　人　○○○○
　　○○○
　　○○○
　　○○○
　　○○○
　　○○○
　　○○○○
訴 願人 兼
訴願代表人　○○○
　　○○○
　　○○○
原處分機關　臺北市稅捐稽徵處

右訴願人等十人因契稅及房屋稅事件，不服原處分機關士林分處九十二年五月十六日北市稽士林乙字第０九二六０五八七九０一號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

緣訴願人等十人於九十一年六月十四日檢附最高法院八十五年度台上字第二四七號民事判決及臺灣臺北地方法院民事庭七十二年十二月十九日之和解筆錄影本等資料，單獨向原處分機關士林分處申報移轉本市士林區○○路○○段○○巷（整編前為本市士林區○○路○○巷）○○號○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○等十一戶房屋所有權之契稅，並經該分處核發契稅逾核課期間案件同意移轉證明書。嗣案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）於九十二年三月三日向該分處提出異議，經該分處重新審查，以九十二年五月十六日北市稽士林乙字第０九二六０五八七九０一號函通知訴願人等十人略以：「主旨：有關臺端等九十一年六月十四日申報契稅移轉○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○房屋等十一戶，本分處原核發之同意移轉證明書應予撤銷，.....說明.....二、臺端等於九十一年六月十四日，檢附最高法院八十五年度臺上字第二四七號民事判決書及臺灣臺北地方法院民事庭七十二年十二月十九日和解筆錄，向本分處申報房屋所有權移轉契稅.....並經本分處核發契稅逾核課期間案件同意移轉證明書在案，惟案經臺北市稅捐稽徵處函示

，該和解筆錄之和解成立內容記載，應由○○股份有限公司辦理保存登記後，再移轉與臺端等。本案係有條件之和解，在條件未成就前，上揭核發之同意移轉證明書應予撤銷，並以臺端等為使用人名義課徵房屋稅。.....」訴願人等十人不服，於九十二年六月九日經由原處分機關向本府提起訴願，同年八月二十六日、十月八日、十一月十四日分別補充訴願理由，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，均應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。

二、按稅捐稽徵法第二十一條規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：.....三、未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅者，其核課期間為七年。.....在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」契稅條例第二條規定：「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。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」第十六條規定：「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。.....」第二十三條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。」

房屋稅條例第四條第一項、第四項規定：「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。」「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。」

三、本件訴願理由略以：

（一）緣訴願人等十人購買本市士林區○○路○○段○○巷○○號之○○層樓房屋，起造人即案外人○○公司雖業於六十五年間將系爭房屋點交予訴願人等十人居住，並設籍使用迄今，惟並未辦理所有權移轉登記，前經訴願人等十人於七十二年間向法院起訴請求辦理相關登記事項，並已於訴訟中達成和解，○○公司願就系爭房屋辦理保存登記後移轉予訴願人等十人。惟○○公司其後即人去樓空，寄送代表人之函件無法送達，致登記事宜延宕至今。

（二）訴願人等於九十一年五月間接獲原處分機關士林分處房屋稅單（課徵期間自八十六年至九十一年），其上之納稅義務人載為「○○股份有限公司房屋使用人」（即訴願人等十人），訴願人等就納稅義務人之記載不服，與該分處研商後，由訴願人依前開稅單繳納房屋稅，並檢附七十二年十二月十九日之和解筆錄申報契稅，該分處乃核發訴願人等契稅逾核課期間案件同意移轉證明書，並同意嗣後房屋稅單之納稅義務人以訴願人為所有權人。詎料訴願人其後又接獲該分處九十二年五月十六日北市稽士林乙字第０九二六０五八七九０一號函，竟將已核發給訴願人等之上述同意移轉證明書予以撤銷，而隨附之九十二年度房屋稅單，又將訴願人等再次以使用人名義列為納稅義務人。經查其變更之依據無非僅依據○○公司一紙申請書片面之詞，進而遽作改變，有悖常理，實欠公平。

（三）再查本件七十二年十二月十九日之和解筆錄，雖為有條件之給付，○○公司於九十二年三月三日申請書中並謂：「.....和解筆錄係表示爭訟之和解，並不表示房屋產權之已獲移轉至其本人名義之下.....」，惟依據民法第二百二十六條第一項規定，債務人給付不能者，債權人得請求損害賠償，系爭房屋之產權紛爭，肇因於○○公司未能及時辦妥保存登記致給付不能，應歸責於○○公司，焉能反責怪於訴願人？原處分機關審認條件未成就前，即給付不能，明顯倒果為因，本末倒置。況再依據民法第二百四十二條債權人代位權之規定，○○公司縱未完成給付條件，訴願人仍得以自己名義代位行使取得應得之債權（即房屋所有權）。

（四）依臺北市房屋稅徵收自治條例第三條規定：「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。」按訴願人於繳清該房地價款後，○○公司於房屋建竣時隨即將房屋點交予訴願人，並經進住設籍在案，迄已二十餘年，足證訴願人已屬未辦理所有權登記之「實際房屋所有人」，況原處分機關士林分處所發之九十二年度房屋稅單納稅義務人身分已列明為訴願人等名義，惟其後卻又將訴願人房屋稅單之納稅義務人身分變更為使用人，顯然違反前開規定，原處分自應予撤銷。

四、卷查訴願人等所居住之本市士林區承德路四段三十三巷（整編前為本市士林區○○路○○巷）○○號○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○等十一戶房屋，與案外人○○公司之產權糾紛，於七十二年十二月十六日成立和解，和解筆錄記載：「和解成立內容：一、被告（即○○公司）願將座落臺北市中山區○○段○○－○○地號上之建物即臺北市中山區○○路○○巷○○號○○層樓房內如附表所示之建物，辦理保存登記後，移轉給原告等。.....」惟查○○公司迄未依據該和解筆錄辦理建物所有權第一次登記，訴願人並無受移轉取得不動產所有權之事實，自無從依據首揭契

稅條例之規定申報契稅或核發契稅逾核課期間案件同意移轉證明書。原處分機關士林分處不察，遽予核發契稅逾核課期間案件同意移轉證明書，自屬不當，其後以九十二年五月十六日北市稽士林乙字第０九二六０五八七九０一號函撤銷前開證明書，並以訴願人等為使用人名義課徵房屋稅，自屬有據。訴願人等十人雖提出最高法院八十五年度臺上字第二四七號民事判決以證實其擁有系爭房屋所有權，惟查該判決僅認定案外人○○（即該訴訟之原告）就系爭房屋並無所有權，至系爭房屋所有權是否已移轉予訴願人等，仍需視前開七十二年之和解筆錄內容是否已完成。○○公司不依該和解筆錄辦理建物所有權第一次登記，訴願人自無從取得系爭房屋所有權，訴願主張，尚不可採。另訴願人等十人爭執原處分函及房屋稅繳款書上就納稅義務人名義記載為使用人乙節，查訴願人等十人就繳納系爭房屋房屋稅並未爭執，則房屋稅繳款書上記載訴願人等為「使用人」，就訴願人等為系爭房屋之房屋稅納稅義務人之身分要無影響，訴願人主張，顯有誤解。又○○公司怠於履行前開和解筆錄內容，是否因而損害訴願人等之權利，係屬私權範圍，如有爭執，應循民事訴訟程序解決，併予指明。從而，原處分機關士林分處撤銷原核發之契稅逾核課期間案件同意移轉證明書並以訴願人等十人為使用人名義課徵房屋稅之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　張明珠

委員　陳　敏

委員　薛明玲

委員　楊松齡

委員　曾巨威

委員　曾忠己

委員　劉靜嫻

委員　陳淑芳

委員　林世華

委員　蕭偉松

中　華　民　國　九十三　年　二　月　四　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）