

訴 願 人 ○○○

○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人等二人因九十一年房屋稅事件，不服原處分機關九十三年一月二十八日北市稽法乙字第0九二六三七0八四00號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等二人前於九十年十月五日經由臺灣○○地方法院拍賣取得本市○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋，經該院發給九十年十月十五日北院文八十九民執亥字第XXXX號不動產權利移轉證書，並辦妥不動產所有權登記。嗣訴願人等二人於九十一年三月二十八日立約將系爭房屋賣予案外人○○○，經○君委託○○○為代理人於九十一年四月四日向原處分機關中南分處申報契稅，且於同年四月二十二日完成買賣移轉登記；案經原處分機關中南分處審認系爭房屋尚有九十一年房屋稅欠稅未繳，乃依臺北市房屋稅徵收自治條例第十條規定，以九十二年九月二十三日北市稽中南乙字第0九二六一0五一九00號書函，分別按訴願人○○○及曾○○之建物持分（各為七分之六及七分之一），核定該屋移轉當期前渠等應負擔之九十一年期（九十年十月至九十一年三月）房屋稅各為新臺幣（以下同）一一、00九元及一、八三四元。訴願人等二人不服，申請復查，經原處分機關以九十三年一月二十八日北市稽法乙字第0九二六三七0八四00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十三年二月五日送達。訴願人等二人仍不服，於九十三年二月十七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。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捐者；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。」

房屋稅條例第四條第一項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……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。」第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。……」第十二條第一項規定：「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。」第二十二條規定：「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。前項所欠稅款，房屋承受人得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。」

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。」第十條規定：「房屋典賣、移轉在當月十五日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵，在當月十六日以後者，自次月向承受人課徵。移轉當期前業主應負擔而尚未開徵之稅額，應即予開徵。」第十一條規定：「房屋在未繳清房屋稅之本稅、附徵之教育經費、滯納金、罰鍰及依前條開徵之稅款前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。」第十二條規定：「本市房屋稅除另有規定外，每年徵收一次，徵收期間為一個月，其開徵日期由市政府以命令定之，稽徵機關據以辦理公告。」

二、本件訴願理由略謂：

依房屋稅條例第二十二條第一項規定，系爭房屋若有欠繳房屋稅，如在未繳清前欲辦理移轉登記，自會遭退件補正或補件等繁複手續，而無法完成登記；訴願人等二人既完成移轉登記，依法自無欠稅存在可言，本案如係因經辦人員之違法失職而於事後向訴願人等二人追徵，實令人難以甘服。又訴願人等二人要待移轉登記完成後才能向買方取款，買賣價金皆在買方處，並由其指定代書任憑辦理，全部收據憑單均在對方手中，若有欠稅或繳款事項亦被先扣除後才付價金，訴願人等二人無從欠稅，依法不能再冤繳稅款。

三、卷查訴願人等二人前於九十年十月五日經由臺灣○○地方法院拍賣取得本市○○○路○○○段○○號○○樓之○○房屋，經該院發給九十年十月十五日北院文八十九民執亥字第XXXXX號不動產權利移轉證書，並辦妥不動產所有權登記；嗣訴願人等二人於九十一年三月二十八日立約將系爭房屋賣予案外人○○○，並經○君委託○○○為代理人於九十一年四月四日向原處分機關中南分處申報契稅，且於同年四月二十二日完成買賣移轉登記。經查九十一年度房屋稅開徵期間為九十一年五月一日至五月三十一日，本案經原處分機關中南分處審認系爭房屋尚有欠稅未繳，此有案外人○○○委託代理人○○○出具

之九十一年四月四日契稅申報書附卷可稽，該分處乃依臺北市房屋稅徵收自治條例第十條規定，以九十二年九月二十三日北市稽中南乙字第0九二六一0五一九00號書函按訴願人○○○及○○○之建物持分（各為七分之六及七分之一），核定系爭房屋移轉當期前渠等應負擔之九十一年期（九十年十月至九十一年三月）房屋稅，並檢附房屋稅繳款書各為一一、00九元及一、八三四元，應屬有據。

四、復查訴願理由主張系爭房屋若有欠繳房屋稅，依房屋稅條例第二十二條第一項規定，將無法辦理登記；而本案既已完成移轉登記，自無欠稅存在可言云云。按依前揭房屋稅條例第二十二條第一項及臺北市房屋稅徵收自治條例第十一條規定，僅係稅捐機關為保全稅捐徵收而請地政機關限制欠稅房屋辦理移轉及設定典權登記之相關措施；又房屋稅條例第二十二條第二項則為房屋承受人得申請代繳該項欠稅，並得向納稅義務人求償代繳稅額之規定。本案據原處分機關答辯理由四載以「……經本處中南分處函詢臺北市中山地政事務所系爭房屋申請移轉登記時是否有辦理房屋稅查欠？依該所九十二年十二月三十日北市中地一字第0九二三二一五四五00號函復略以：『……據查市民○○○、○○○君二人……申辦首揭建物買賣移轉登記……本所承辦人員誤以為房屋稅無欠繳，故准予登記』……」復依卷附原處分機關中南分處九十二年九月二十三日北市稽中南乙字第0九二六一0五一九00號書函復知訴願人等二人略以「……說明：……二、本案經函詢代理臺端等申報移……轉之○○○君，經其所屬富元地政事務所九十二年九月十日函復……『……○君（即訴願人○○○）並未交付任何金額給本所做為任何預付款使用；辦理過戶完成所有資料已給雙方當事人。』。且經向臺北市中山地政事務所查詢移轉登記時所附之契稅繳款書，並未向本分處辦理房屋稅完稅或檢附房屋稅繳納收據之資料……」準此，系爭房屋確有欠稅未繳且無承受人申請代繳稅額之情形，洵堪認定，訴願人等二人既為系爭房屋九十年十月至九十一年三月間之所有人，自有繳納系爭房屋該期間房屋稅之義務，尚不得以地政機關因作業疏失業已完成移轉登記為由而免予繳納。至訴願人等二人空言主張本件若有欠稅或繳款事項亦被買方先扣除後才付價金乙節，亦屬得否向買方請求返還稅款之民事問題，尚難執此為免繳本件房屋稅欠稅之依據。從而，原處分機關中南分處核定系爭房屋移轉當期前（九十年十月至九十一年三月）訴願人等二人應納房屋稅額，原處分機關復查決定予以駁回，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 楊松齡
委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

中 華 民 國 九 十 三 年 四 月 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)