

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

臺北市松山地政事務所

右訴願人因申請變更納稅義務人名義及辦理建物第一次測量及所有權登記事件，不服原處分機關臺北市稅捐稽徵處松山分處九十三年三月一日北市稽松乙字第0九三六0一六五二00號函及原處分機關臺北市松山地政事務所九十三年三月十五日松山駁字第0000二七號駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

- 一、緣臺北市松山區○○○路○○號○○樓房屋係未辦理建物所有權第一次登記之房屋，領有臺北市政府工務局核發之六二使字第XXXX號使用執照，經訴願人於八十八年間以上開房屋使用人身分向原處分機關臺北市稅捐稽徵處松山分處（以下簡稱松山分處）申報設立房屋稅籍，該分處乃核定系爭房屋納稅義務人為「○○○使用人○○○（即訴願人）」，並以八十九年五月三十日北市稽松乙字第八八0二六四五二一0號函通知訴願人補徵系爭房屋八十四年至八十九年房屋稅。嗣訴願人為辦理系爭建物第一次測量及所有權登記，於九十三年二月十八日以書面向松山分處申請提供系爭房屋房屋稅籍資料，經該分處以九十三年二月二十日北市稽松山乙字第0九三六0一四七七00號函復訴願人略以：「主旨：臺端函查本轄民族東路七二八號二樓房屋稅籍資料乙案……說明；……二、經查該建物於八十九年五月二十五日設籍完成（八十九年五月三十日北市稽松乙字第八八0二六四五二一0號函房屋現值核定通知），依據臺北市未辦保存登記之房屋申請設立房屋稅籍承諾書，自六十三年一月起課房屋稅並補徵八十四至八十八年度房屋稅，納稅義務人為○○○使用人○○○……。」嗣訴願人於九十三年二月二十四日以書面向松山分處申請將系爭房屋房屋稅納稅義務人名義變更為訴願人，經該分處以九十三年三月一日北市稽松山乙字第0九三六0一六五二00號函復訴願人略以：「主旨：

臺端申請變更本轄民族東路七二八號二樓房屋納稅義務人乙案，本分處已於九十三年二月二十日北市稽松山乙字第0九三六0一四七七00號函回覆在案.....。」

- 二、期間訴願人於九十三年二月十九日填具建物測量申請書（收件字號為松山建字第六十四號）向原處分機關臺北市松山地政事務所（以下簡稱松山地政事務所）申請辦理系爭建物第一次測量及所有權登記，案經松山地政事務所就訴願人所附證明文件審查結果，以九十三年二月二十五日松山補字第0000四三號補正通知書載明：「.....請補正事項：一、攜帶印章補辦認章手續.....二、補繳建物測量費....三、申請書申請人住址填寫不符。四、納稅義務人與申請人不符，並請檢附稅籍證明文件。五、原始起造人與申請人產權證明沿革不符請舉證。六、竣工平面圖請用紅線標示權屬範圍，並加註門牌號碼。」通知訴願人於接到通知書之日起十五日內補正。訴願人不服松山分處九十三年三月一日北市稽松山乙字第0九三六0一六五二00號函及松山地政事務所補正通知書，於九十三年三月十日向本府提起訴願，七月十九日補充訴願理由。期間系爭房屋建物第一次測量登記申請案因訴願人未於規定期限內補正，經松山地政事務所依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十三年三月十五日松山駁字第0000二七號駁回通知書予以駁回，並據原處分機關臺北市稅捐稽徵處及松山地政事務所檢卷答辯到府。

理 由

- 壹、關於松山分處九十三年三月一日北市稽松乙字第0九三六0一六五二00號函部分：
- 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。又按行政法院七十七年十一月二十九日七十七年度判字第0五四號判決要旨略以：「行政機關對於人民請求之事項，雖未為具體准駁之表示，但由其敘述之事實及理由之說明內容，如已足認其有准駁之表示，而對人民發生法律上之效果者，自難謂非行政處分，即得為行政爭訟之標的。」本件松山分處對訴願人請求變更系爭房屋納稅義務人名義之申請，以九十三年三月一日北市稽松山乙字第0九三六0一六五二00號函復知訴願人，雖該函對訴願人之申請並未為具體准駁之表示，然松山分處前揭函係重申該處九十三年二月二十日北市稽松山乙字第0九三六0一四七七00號函，其敘述

之事實及理由之說明內容，應可認其已有否准之表示，自為行政處分，合先敘明。

二、按房屋稅條例第四條第一項及第三項規定：「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。」
「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。」

行政法院六十年度判字第三六〇號判例：「房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人、典權人、或共有人，而納稅義務人之變更自應有其法定之原因，非依法不得變更之。……，並不足以證明原告對上開房屋之所有權，其據以申請變更納稅義務人名義，自為法所不許。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人係於七十一年十二月九日向許麗花合法購得系爭房屋，該房屋係許麗花向合建廠商購得，並繳納契稅及取得權狀之一切稅捐，且松山分處八十九年五月三十日函通知補繳八十四年至八十九年房屋稅迄今，房屋稅均由訴願人繳納，系爭房屋既係合法購得並願繳應負擔之稅捐，為何不能成為納稅義務人？松山分處表示必須先取得房屋所有權狀才可變更納稅義務人名義為訴願人；松山地政事務所卻表示納稅義務人與建物第一次測量申請人不符必須先更正納稅義務人，方能完成第一次測量以取得所有權狀，松山分處和松山地政事務所均各執一詞，使訴願人根本無從辦理。
- (二) 查系爭房屋一樓（即本市松山區○○○路○○號○○樓），原係土地使用人亦是起造人○○○所有，賣給○○○、○○○夫婦，因無法辦理房屋所有權狀而訴請臺灣臺北地方法院民事判決（八十三年度判字第三三四六號判決），而取得所有權狀，其二樓即系爭房屋理應可以辦理。
- (三) 依臺灣臺北地方法院六十三年一月十六日民事調解庭調解筆錄記載，○○○等八名起造人已將○○○路○○號至○○號第二、三、四層所有權保存登記予○○○（即合建廠商）以抵償建築款，故○○○並無系爭房屋所有權，松山分處以其為系爭房屋納稅義務人，顯有錯誤。

四、卷查系爭房屋為未辦建物所有權第一次登記之建物，領有本府工務局

核發之六二使字第 XXXX 號使用執照，起造人為案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等八人。訴願人於八十八年間以系爭房屋使用人身分填具房屋稅申報書（稅籍編號為 0 一三二 0 一六五 0 一八）向松山分處申報設立房屋稅籍，該分處乃核定系爭房屋納稅義務人為「○○○使用人○○○」，並以八十九年五月三十日北市稽松乙字第 八八 0 二六四五二一 0 號函通知訴願人補徵系爭房屋八十四年至八十九年房屋稅，此有系爭房屋使用執照、房屋稅申報書等資料附卷可稽。按房屋稅條例第四條第一項及第三項規定，房屋稅向房屋所有人徵收；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。經查系爭房屋並未向地政機關辦理保存登記，故無地政機關核發之房屋所有權狀，無法認定系爭房屋所有權屬，是訴願人於八十八年間以系爭房屋使用人身分向松山分處申報系爭房屋房屋稅籍時，松山分處乃依前揭房屋稅條例第四條第三項規定，依系爭房屋使用執照及建築物使用執照申請書所載，核定系爭房屋之納稅義務人為「○○○（系爭房屋八名起造人之一）使用人：○○○（即訴願人）」。嗣訴願人主張系爭房屋係於六十二年間由建商○○股份有限公司售予案外人○○○，○君復於七十一年間轉售予訴願人，訴願人為系爭房屋實際所有權人，並舉出買賣契約為證，向松山分處申請變更系爭房屋納稅義務人名義為訴願人。惟查系爭房屋既未辦理保存登記，訴願人又非系爭房屋之起造人，稅捐稽徵機關自無從認定系爭房屋即屬訴願人所有，故松山分處以本件處分駁回訴願人之申請，自屬有據。

五、至訴願理由主張系爭房屋一樓，原係土地使用人亦是起造人○○○所有，賣給○○○、○○○夫婦，因無法辦理房屋所有權狀而訴請臺灣臺北地方法院民事判決（八十三年度判字第三三四六號判決），而取得所有權狀，其二樓即系爭房屋理應可以辦理云云。查依卷附本市松山區○○○路○○號○○樓房屋地籍地價電傳視訊系統地籍資料所載，現今該房屋之所有權人為案外人○○○，登記原因為判決移轉，亦即○君係持憑法院民事確定判決辦理建物所有權登記，並進而辦理變更房屋稅納稅義務人名義，是縱系爭房屋輾轉由訴願人取得乙節屬實，訴願人亦需循民事訴訟途徑以確認系爭房屋之所有權屬，況上開房屋與系爭房屋分屬不同之物權標的，松山分處自無從依該房屋之登記情形認定系爭房屋屬訴願人所有。又訴願理由主張依臺灣臺北地方法

院六十三年一月十六日民事調解庭調解筆錄記載，許錫球等八名起造人已將○○○路○○號至○○號第二、三、四層所有權保存登記予○○○（即合建廠商）以抵償建築款，故許錫球並無系爭房屋所有權，松山分處以其為系爭房屋納稅義務人，顯有錯誤云云。查本件系爭房屋屬未辦理建物第一次所有權登記且無法確認所有權屬之房屋已如前述，松山分處乃依前揭房屋稅條例第四條第三項規定，依系爭房屋使用執照及建築物使用執照申請書記載，以起造人許錫球為納稅義務人，訴願人為使用人，並無違誤。是訴願人主張各節似有誤解，尚不足採。從而，松山分處以本件處分否准訴願人變更納稅義務人名義，揆諸前揭規定及判例意旨，並無不合，應予維持。

貳、關於松山地政事務所九十三年三月十五日松山駁字第○○○○二七號駁回通知書部分：

一、按土地法第三十七條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第四十七條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第一條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第三十四條第一項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。

三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第五十六條第二款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正。……二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。」第五十七條第一項第四款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第七十八條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」第七十九條第一項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、

申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」

地籍測量實施規則第一條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第二百十三條規定：「地政事務所受理複丈案件，收件後經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之..三、逾期未補正或未依補正事項完全補正者。」第二百七十九條第一項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本或依法得免發使用執照之證件，其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第二百八十條第一項規定：「申請建物第一次測量時，得同時填具建物所有權第一次登記申請書，並提出土地登記規則第七十九條所規定之有關權利證明文件。地政事務所測量後將建物測量成果圖附於登記申請書後連同各項證明文件直接依照登記程序辦理建物所有權第一次登記。」

內政部八十七年七月二十一日臺內地字第八七〇七三八〇號函釋：「.....說明；.....二、按『申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第七十三條第一項第二款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建築基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。』為本部上開函所明釋。惟現今社會覓保不易，且申辦建物所有權第一次登記，依法尚須公告十五天，俟公告期滿無人提出異議後，方可登記，若申請人未能提出建物毗鄰土地或房屋所有人之保證書時，為簡政便民，得由申請人自行切結原由憑以申辦，爰修正上開函釋後段為『.....得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。』」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人係於七十一年十二月九日向許麗花合法購得系爭房屋，該房屋係許麗花向合建廠商購得，並繳納契稅及取得權狀之一切稅捐，且松山分處八十九年五月三十日函通知補繳八十四年至八十九年房

屋稅迄今，房屋稅均由訴願人繳納，系爭房屋既係合法購得並願繳應負擔之稅捐，為何不能成為納稅義務人？松山分處表示必須先取得房屋所有權狀才可變更納稅義務人名義為訴願人；松山地政事務所卻表示納稅義務人與建物第一次測量申請人不符必須先更正納稅義務人，方能完成第一次測量以取得所有權狀，松山分處和松山地政事務所均各執一詞，使訴願人根本無從辦理。

- (二) 查系爭房屋一樓（即本市松山區○○○路○○號○○樓），原係土地使用人亦是起造人○○○所有，賣給○○○、○○○夫婦，因無法辦理房屋所有權狀而訴請臺灣臺北地方法院民事判決（八十三年度判字第三三四六號判決），而取得所有權狀，其二樓即系爭房屋理應可以辦理。

三、按前揭土地登記規則第七十九條第一項及地籍測量實施規則第二百七十九條第一項規定，申請建物所有權第一次登記，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本或依法得免發使用執照之證件，如申請人非起造人時，並應檢具移轉契約書或其他證明文件。經查系爭房屋為未辦建物所有權第一次登記之建物，領有本府工務局核發之六二使字第 XXXX 號使用執照，起造人為案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等八人。訴願人於九十三年二月十九日填具建物測量申請書向松山地政事務所申請辦理系爭建物第一次測量及所有權登記，因訴願人並非起造人，故需檢附起造人將系爭房屋所有權移轉或輾轉移轉予申請人即訴願人之移轉契約書或其他證明文件，惟訴願人檢具之買賣契約分別係六十二年間由案外人○○股份有限公司售予案外人○○○及○君於七十一年間轉售予訴願人之二份買賣契約書，然查案外人○○股份有限公司及○○○均非系爭房屋之起造人，是松山地政事務所即以原始起造人與申請人產權證明沿革不符為由，以九十三年二月二十五日松山補字第 0000 四三號補正通知書通知訴願人應於接到通知書之日起十五日內補正，嗣因訴願人未於規定期限內補正，經松山地政事務所依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十三年三月十五日松山駁字第 0000 二七號駁回通知書予以駁回，自屬有據。

四、至訴願理由主張松山分處表示必須先取得房屋所有權狀才可變更納稅義務人名義為訴願人，松山地政事務所卻表示納稅義務人與建物第一次測量申請人不符必須先更正納稅義務人，方能完成第一次測量以取

得所有權狀，松山分處和松山地政事務所均各執一詞，使訴願人根本無從辦理云云。查本件訴願人無法提供自起造人處受讓系爭房屋之移轉契約書，已如前述，松山地政事務所乃認如訴願人符合前揭內政部八十七年七月二十一日臺內地字第八七〇七三八〇號函釋所定要件，亦得辦理系爭建物第一次所有權登記，故通知訴願人補具稅籍證明文件。按內政部上開函釋意旨，申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，如申請人未能檢具移轉契約書時，於建築基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。亦即辦理建物所有權第一次登記之申請人，如無法提出自起造人處受讓該建物之移轉契約書或其他證明文件，則須具備：一、為建物基地之所有人或持分所有人；二、為該建物之納稅義務人；三、出具保證書或切結書等三要件，即得據以辦理建物所有權第一次登記。惟查依卷附系爭房屋坐落基地（重測前為本市中山區〇〇段〇〇地號，重測後為本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇地號）土地登記謄本記載，系爭房屋坐落基地為國有，訴願人並非系爭房屋基地之所有人或持分所有人，亦非系爭房屋之納稅義務人，自無法依內政部上開函釋之規定，辦理系爭建物所有權第一次登記，是本件訴願人既非系爭建物基地所有人，則無論其是否為系爭房屋之納稅義務人，均無法依據內政部上開函釋辦理系爭建物所有權第一次登記。本件松山地政事務所以系爭房屋之納稅義務人並非訴願人為由，通知訴願人補正部分，雖未慮及訴願人並非建物基地所有人本無從依據內政部上開函釋辦理所有權登記，致訴願人誤認其僅需辦理變更系爭房屋納稅義務人名義即可申辦系爭建物所有權第一次登記，惟訴願人既無從依上開內政部函釋意旨申辦系爭房屋之所有權登記，自仍應依前揭土地登記規則第七十九條第一項及地籍測量實施規則第二百七十九條第一項規定，提供系爭房屋起造人將系爭房屋所有權移轉或轉移轉予訴願人之移轉契約書或其他證明文件，始得辦理，則因訴願人仍未依限補正，松山地政事務所乃予以駁回，是以，訴願主張尚不可採。從而，松山地政事務所以本件處分通知駁回，並無不合，應予維持。

參、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 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 九 月 八 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）