

臺北市政府 93.10.21. 府訴字第0九三一三八七三000號訴願決定書

訴願人 ○○有限公司

代表人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因地價稅事件，不服原處分機關九十三年四月九日北市稽法甲字第0九三六0四九五八00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

緣案外人○○○所有之本市南港區○○段○○小段○○地號土地，因原處分機關南港分處查無系爭土地所有權人之身分證統一編號及戶籍資料，該分處遂於九十一至九十二年間多次派員會同本市松山地政事務所人員至現場勘查，查得系爭土地位於地上建物本市南港區○○路○○號之圍牆內空地，且經查證上開建物係由訴願人占用，並供訴願人公司裝卸貨物使用，該分處遂依土地稅法第四條第一項第一款規定，指定由土地使用人即訴願人代繳系爭土地九十一年及九十二年地價稅，共計新臺幣四九、九九六元，並以九十三年一月十四日北市稽南港甲字第0九二六0八三四九0一號函通知訴願人。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十三年四月九日北市稽法甲字第0九三六0四九五八00號復查決定：「復查駁回。」訴願人不服，於九十三年四月二十三日向本府提起訴願，九月十日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

- 一、按土地稅法第三條第一項第一款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第四條第一項第一款規定：「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：一、納稅義務人行蹤不明者。」第十四條規定：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第十六條第一項規定：「地價稅基本稅率為千分之十……」
- 二、本件訴願及補充理由略以：

土地稅法第四條第一項第一款規定所謂之「納稅義務人行蹤不明」係指納稅義務人尚生存於世，僅不知其行蹤何在？本件納稅義務人○○○是否尚存於世？行蹤何在？原處分機關既未實施法律所賦予之調查權，以極盡調查之能事，諸如：向地政機關調閱系爭土地之原始登記資料，或向警政單位調閱口卡及戶籍資料，或派員訪查，或公告尋找。原處分機關徒以利用登記謄本身身分證統一編號找尋不到資料即認定洪○○確為行蹤不明

，實嫌草率。況參考系爭土地謄本所載，依時間研判，洪○○應早已不在人世，則已非行蹤不明。原處分機關對洪○○是否在世亦未詳查，實有可議之處。 訴願人承租本市重陽路四六八號建物，租賃範圍僅限於該建物，並未包含系爭土地，此有租賃契約書為憑。無論原處分機關事後再以任何手段要求訴願人出具任何書面文件，均無法改變該租賃契約書先前約定之內容。原處分機關未對上述租賃契約書內容加以認定租賃範圍有無包括系爭土地，反而要求訴願人出具與租賃契約不符之聲明，實值商榷，令人無法信服。 原訴願書係委由房東（即○○○等三人）書寫；訴願人並補充下列情形：訴願人承租之系爭建物原承租合約第十六條載明，房屋出入口為○○公司租地，若收回租地，其出入口須由後面進出。該合約僅提及建物及○○公司租地，並未提起系爭土地，況且當初承租時現場建物、空地、圍籬及地面柏油鋪設均已存在，訴願人認為其實為一體便加以承租。且系爭建物位於○○公司土地內側，若非為一體為何兩筆不同地號之土地其建物可依外側○○公司土地門號編為○○號。房東並未告知系爭土地，而該土地亦未設有界址，訴願人所屬之車輛、棧板及其他流動性物料在不知情之情況下，若有暫放屬自然使用，故若有其他稅務及法律上之問題，應由房東負責。

三、卷查系爭土地為案外人○○○所有，滯納八十六年至九十年地價稅，原處分機關南港分處查無系爭土地所有權人洪○○之戶籍資料，乃派員至現場勘查，查得系爭土地係位於本市○○路○○號建物之圍牆內，供訴願人裝卸貨物使用。原處分機關南港分處原認定系爭建物係案外人○○○、○○○及○○○等三人出租予訴願人使用，乃據以審認案外人○○○等三人為系爭土地之使用人，遂依土地稅法第四條第一項第一款規定，以系爭土地所有權人行蹤不明為由，指定由土地使用人即案外人○○○等三人代繳系爭土地八十六年至九十年地價稅。嗣案外人○○○等三人不服向本府提起訴願，經本府以系爭土地所有權人應得進一步查證及系爭土地是否係由案外人○○○等三人出租予訴願人等事實仍有疑義為由，乃分別以九十二年四月二十三日府訴字第0九二0八0五九000號及九十二年十二月二十七日府訴字第0九二二五二三三三00號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起九十日內另為處分。」嗣經原處分機關南港分處重新查核後，依系爭土地光復初期、重測前後登記簿謄本及本市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統所載，系爭土地之所有權人○○○，除載有身分證統一編號：Zxxxxxxxxx外並無其他年籍資料，且該身分證統一編號係地政機關對於無法查得土地所有權人身分證統一編號者，所設計之自動給號，另該分處利用戶籍資料查詢系統查詢，顯示該身分證統一編號不合邏輯，且該筆資料不存在，乃認定系爭土地之所有權人洪○○確為行蹤不明，此有本市松山地政事務所九十二年十二月十八日北市松地三字第0九二三一六三三一00號函檢附之系爭土地光復初期、重測前後登記簿謄本、本市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統及戶籍資料查詢鍵項建檔資料等附卷可稽。

四、次查原處分機關南港分處為查證系爭土地之確切位置，復以九十三年一月二日北市稽南港甲字第0九二六0八三四九一0號函請本市松山地政事務所再次查復系爭土地究係位於系爭建物圍牆內外及面積為何等疑義，案經本市松山地政事務所以九十三年一月十二日北市松地二字第0九三三00一0七00號函復該分處略以：「……說明……二、查本案鄰地同段○○地號土地所有權人○○股份有限公司前以本所九十二年十二月二十四日收件南港土字第六八0號土地複丈申請書申辦土地鑑界，經本所於同年月三十一日派員至現場施測時，因附近無圖根點尚待補設，嗣另訂於九十三年一月九日上午十一時三十分再赴現場鑑定界址竣事，其測量結果首揭門牌建物圍牆係全部坐落於同段○○地號土地上，亦即首揭○○地號土地（即系爭土地）全筆均位於上開圍牆東側……。」原處分機關南港分處乃依多次現場勘查結果認定系爭土地九十一年及九十二年間均供訴願人裝卸貨物之用，雖依訴願人與案外人○○○等三人訂定之系爭建物租賃契約所載，系爭土地尚非上開租賃契約所約定訴願人承租之範圍，惟訴願人自九十年四月一日起即承租系爭建物，而有實際使用系爭土地之事實，此亦有臺灣士林地方法院公證處九十年三月八日九十年度公字第一六七六二號公證書公證之系爭建物租賃契約在卷可憑。是原處分機關南港分處認定訴願人為系爭土地之使用人，並依土地稅法第四條第一項第一款規定，以九十三年一月十四日北市稽南港甲字第0九二六0八三四九0一號函指定由土地使用人即訴願人代繳系爭土地九十一年及九十二年地價稅，共計新臺幣四九、九九六元，洵屬有據。

五、至訴願理由主張原處分機關既未實施法律所賦予之調查權，以極盡調查之能事，諸如：向地政機關調閱系爭土地之原始登記資料，或向警政單位調閱口卡及戶籍資料，或派員訪查、公告尋找，徒以登記謄本身分證統一編號找尋不到資料即認定洪○○確為行蹤不明，實嫌草率乙節。經查原處分機關南港分處為查證系爭土地登記簿謄本上所載所有權人洪○○之相關資料，曾以九十二年十二月十一日北市稽南港甲字第0九二六0七九七一00號函請本市松山地政事務所提供系爭土地原始登記資料，案經本市松山地政事務所以九十二年十二月十八日北市松地三字第0九二三一六三三一00號函查復表示該所地籍資料中並無系爭土地之原始登記資料，隨函並檢附系爭土地光復初期、重測前、後土地登記簿謄本等資料供參。又依上開土地登記簿謄本記載，系爭土地（光復初期及重測前地號分別為南港鎮南港○○段○○地號及本市南港區○○段○○小段○○地號）之所有權人資料欄位僅記載「○○○」，並無其他所有權人地址、年籍資料等事項，而依電腦連線查詢之土地所有權部資料固載有○○○之身分證統一編號為Zxxxxxxxxxxx，惟經原處分機關南港分處查復該身分證統一編號係地政機關對於無法查得土地所有權人身分證統一編號者，所設計之自動給號，並非洪○○實際之身分證統一編號，業如前述，是依現存戶籍及地籍資料所載，系爭土地所有權人除記載「○○○」之名義外，並無任

何其他資料可供進一步查證，縱令確有名為「○○○」之人，其是否確為上開土地登記簿謄本上所載之「○○○」，亦無其他資料可供比對，是本件系爭土地所有權人確已行蹤不明。

六、又訴願理由主張訴願人承租系爭建物，租賃範圍僅限於該建物，並未包含系爭土地，此有租賃契約書為憑乙節，雖經訴願人補充理由表示，訴願人承租時系爭建物、空地（含系爭土地）、圍籬及地面柏油鋪設均已存在，訴願人認為其實為一體便加以承租，而認定系爭土地應在上開租賃契約約定承租人得使用之範圍內，若有其他稅務及法律上之問題，應由房東即案外人○○○等三人負責等語。惟查依原處分機關南港分處卷附採證照片所示，訴願人確係利用系爭建物前方空地（含系爭土地）供裝卸貨物使用，且依卷附系爭建物之租賃契約記載，系爭土地尚非上開租賃契約所約定之租賃標的物。又訴願人復主張系爭土地與建物實為一體，係在前開租賃契約約定得由訴願人使用之租賃範圍內，稅務問題應由房東即案外人○○○等三人負擔等節，依上開租賃契約第一條所定該租賃契約之租賃房屋所在地係本市南港區○○路○○號即系爭建物，使用範圍則如附圖所示，而依該租賃契約附圖記載該租賃契約承租人得使用之範圍包括本市南港區○○段○○小段○○及○○地號等二筆土地，並未包括系爭土地，是訴願人主張之事項顯與該租賃契約約定之租賃標的及使用範圍不符；訴願人主張縱然屬實，亦係訴願人與案外人○○○等三人就上開租賃契約之約定使用範圍所生之爭議，而屬私權之爭執。是依上開租賃契約之記載，本件系爭土地既非前開租賃契約所約定之租賃標的，即可認定系爭土地係由訴願人自行利用，訴願人確為系爭土地之實際使用人。從而，本件原處分機關南港分處既已查明系爭土地之所有權人洪○○確屬行蹤不明，而訴願人亦實際使用系爭土地，乃依前揭土地稅法第四條第一項第一款規定，以九十三年一月十四日北市稽南港甲字第〇九二六〇八三四九〇一號函指定由土地使用人即訴願人代繳系爭土地九十一年及九十二年地價稅，及原處分機關復查決定予以駁回，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

g

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公出）

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 十 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。

（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）