臺北市政府 94.09.08.　府訴字第０九四一五一一二二００號訴願決定書

訴　　願　　人：○○○
原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 93 年地價稅事件，不服原處分機關 94 年 4 月 26 日北市稽法甲字第 09460196100
號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

訴願人原所有本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○至○○地號等 11 筆持分土地，嗣因民事爭執，由臺灣士林地方法院公開拍賣系爭土地，惟無人應買，遂於 93 年 2 月 13 日由債權人○○股份有限公司承受，該公司於同年 12 月 15 日領得不動產權利移轉
證書，並於同年月 24 日辦竣土地所有權移轉登記。原處分機關北投分處因審認於 93 年地價稅之納稅基準日（93 年 8 月 31 日），訴願人係系爭土地土地登記簿所載之所有權人，乃依法核課訴願人系爭土地 93 年地價稅新臺幣 292,683 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 4 月 26 日北市稽法甲字第 09460196100 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 94 年 5 月 13 日向本府提起訴願， 6 月 6 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 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅……之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第 15 條第 1 項規定：「地價稅按每 1 土地所有權人在每 1 直轄市或縣（市）轄區內
之地價總額計徵之。」第 16 條第 1 項前段規定：「地價稅基本稅率為千分之十。」第 40 條規定：「地價稅由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收 1 次……其開徵日期，由省（市）政府定之。」
同法施行細則第 20 條第 1 項規定：「地價稅依本法第 40 條之規定，每年 1 次徵收者，以 8
月 31 日為納稅義務基準日……各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人」民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」
強制執行法第 98 條第 1 項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移

轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」

財政部 49 年 8 月 2 日臺財稅發第 05701 號令釋：「……依民法第 759 條規定解釋，因強制執行取得不動產物權者，不以登記為要件。再強制執行法第 98 條更明定拍賣之買受人，自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，亦不以登記為要件；在拍賣並發給權利移轉證書之日起，該項不動產，即已負有繳納稅捐之義務等由。本案土地於拍賣後在未辦理所有權移轉登記前應負擔之地價稅，參諸上述意見及兩項法律之規定，自得向該項土地承買人課徵，並變更納稅人名義。」

68 年 6 月 1 日臺財稅第 33588 號函釋：「主旨：經法院判決確定或拍賣取得物權之土地，在未辦理產權移轉登記前，其地價稅應向何人課徵乙案，復如說明。說明……二、查地價稅課徵基準日，原則上應依照土地稅法施行細則第 14 條（現行細則第 20 條）之規定辦理。惟經法院拍賣取得土地物權，在未辦理所有權移轉登記前其應納之地價稅，依本部 49 年 8 月 2 日臺財稅發第 05701 號令釋……之規定，如該日係在土地稅法施行細則第 14 條規定之上期基準日，亦即 6 月 30 日以前（包括 6 月 30 日）者，上期地價稅，即應向拍定人徵收；如該日係在同條規定之下期基準日，亦即 12 月 31 日以前（包括 12 月 31 日）者，下期地價稅即應向拍定人徵收。（現行細則第 20 條規定，每年 1 次徵收者，以 8 月 31 日為納稅義務基準日；每年分 2 期徵收者，上期以 2 月 28 日【閏年為 2 月 29 日】，下期以 8 月 31 日為納稅義務基準日。）……」

93 年 7 月 6 日臺財稅字第 09304535250 號函釋：「……說明……二、依土地稅法第 3 條規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人。因此，取得土地之所有權者，即負有繳納地價稅之義務。又因強制執行而取得之不動產，依強制執行法第 98 條規定，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，不以登記為要件。至於其未登記前，依民法第 759 條規定，僅生不得處分其物權之效力，並不影響買受人依法取得所有權之事實。因此，經法院拍賣取得之土地，於取得所有權權利移轉證書之日起，已取得該不動產所有權，依前述土地稅法第 3 條規定，即負繳納地價稅之義務，是以本部 49 年 8 月 2 日臺財稅發第 05701 號令規定，尚無不妥。」

二、本件訴願及補充理由略以：

系爭土地買受人雖於 93 年 12 月 15 日始依法院不動產權利移轉證書取得其不動產所有權，惟按一般慣例土地過戶應同時繳清地價稅及有關稅款後始得登記過戶，為何訴願人尚須

負擔 93 年度地價稅。又強制執行法第 98 條規定所謂領得執行法院所發給權利證書之日，應指買受人給足價金，而執行法院將證書發給買受人而置於買受人可得受領之狀態，方屬合理。

三、卷查本件系爭本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○至○○地號等 11 筆持分土地，原係訴願人所有，嗣因民事爭執，由臺灣士林地方法院公開拍賣系爭土地，惟無人應買，遂於 93 年 2 月 13 日由債權人○○股份有限公司承受，該公司於同年 12 月 15 日領得不動產權利移轉證書，並於同年月 24 日辦竣土地所有權移轉登記，此有臺灣士林地方法院民事執行處 93 年 12 月 9 日士院儀 91 執勇字第 4143 號通知、臺灣士林地方法

院 93 年 12 月 15 日士院儀 91 執勇 4143 字第 31075 號不動產權利移轉證書及原處分機關地政

土地所有權查詢畫面等影本附卷可稽，亦為訴辯雙方所不爭執。

四、復查依土地稅法第 3 條規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人。因此，取得土地之所有權者，即負有繳納地價稅之義務。又依強制執行法第 98 條規定，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權；若該不動產為土地稅法之課徵客體，則自此買受人始依前開土地稅法第 3 條規定成為該不動產地價稅之納稅義務人。卷查系爭土地於 93 年 8 月 31 日即 93 年地價稅納稅義務基準日時，其土地登記簿之所有權

人仍為訴願人，且系爭土地之承受人尚未領得該土地之不動產權利移轉證書，則原處分機關依據首揭土地稅法第 3 條、土地稅法施行細則第 20 條、民法第 759 條、強制執行法第 98 條及財政部函釋規定，以訴願人為系爭土地 93 年地價稅之納稅義務人，自屬有據。至於訴願人主張系爭土地已過戶第三人，買賣過程應已繳清地價稅，為何仍要訴願人負擔乙節，按系爭土地因契約自由移轉登記予第三人，與訴願人於 93 年地價稅納稅義務基準日為系爭土地所有權人須依法負擔系爭土地之地價稅，係屬二事，並無訴願人所稱繳稅事件偏頗不公之情事，訴願主張各節，顯係誤解法令，委難憑採。從而，原處分機關北投分處課徵訴願人系爭土地 93 年地價稅，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，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 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　張明珠

副主任委員　王曼萍

委員　陳　敏

委員　曾巨威

委員　曾忠己

委員　林世華

委員　陳石獅

委員　湯德宗

委員　陳立夫

委員　陳媛英

中　華　民　國　94　年　9　月　8　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 2 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 3 段 1 巷 1 號）