

臺北市政府 94.12.09. 府訴字第 0 九四一六一二一四 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○律師

訴 願 代 理 人：○○○律師

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因變更房屋稅納稅義務人名義事件，不服原處分機關萬華分處 93 年 5 月 28 日北市稽萬華乙字第 09360375700 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本市萬華區○○街○○段○○號房屋係未辦建物所有權登記之房屋，經原處分機關萬華分處於 85 年 4 月設立房屋稅籍，原納稅義務人為使用人○○○，嗣該分處依申報契稅資料，於 86 年 7 月 30 日、86 年 11 月 11 日、87 年 3 月及 89 年 1 月 20 日，先後變更納稅義務

人為○○○、○○○、○○○及訴願人。案外人○○○於 93 年 4 月 29 日，檢附臺灣高等法院 91 年度上易字第 567 號民事判決及判決確定證明書等資料，向原處分機關萬華分處申請變更系爭房屋稅納稅義務人名義並申報買賣房屋之契稅，經該分處以 93 年 5 月 28 日北市稽萬華乙字第 09360375700 號函通知○○○業准予辦理變更完畢，並副知訴願人在案。

二、嗣訴願人於 94 年 3 月 28 日，委託○○法律事務所向原處分機關萬華分處查詢系爭房屋之納稅義務人，經該分處以 94 年 4 月 29 日北市萬華乙字第 09460497100 號函復該律師事務所，該分處業以上開 93 年 5 月 28 日北市稽萬華乙字第 09360375700 號函變更房屋稅納稅義務人為○○○。訴願人不服上開 93 年 5 月 28 日北市稽萬華乙字第 09360375700 號函，以利害關係人名義，於 94 年 6 月 1 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 30 日、10 月

21 日補充訴願理由、11 月 10 日補正訴願程序，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，仍應視為原處分機關所為之處分；又本件訴願人已釋明其為系爭房屋稅籍變更前之納稅義務人，應具有法律上之利害關係；另本件提起訴願之日期（94 年 6 月 1 日）距原處分書發文日期（93 年 5 月 28 日）

雖已逾 30 日，惟訴願人係利害關係人，且主張其係 94 年 5 月 12 日始知悉原處分書，是本

件自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按房屋稅條例第 4 條第 1 項、第 4 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……」「未辦建物所有權第 1 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。」

契稅條例第 2 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。……」第 16 條第 1 項規定：「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 30 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 1 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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定：「房屋稅條例第 4 條第 1 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。」

財政部 73 年 10 月 11 日臺財稅 61141 號函釋：「說明：二、納稅義務人名義變更，應依據

契稅申報資料或遺產稅完（免）稅證明書等資料，辦理釐正。關於不動產移轉發生糾紛，其申報契稅之起算日期，依契稅條例第 16 條第 2 項規定，應以法院判決確定日為準。……依前述有關規定，本案房屋稅納稅義務人名義之變更，應以法院判決確定日為準。

」

84 年 2 月 25 日臺財稅第 841608501 號函釋：「……說明：二、房屋稅向房屋所有人徵收之，為房屋稅條例第 4 條所明定，而所謂房屋所有人，係指已辦登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。……」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人係於 89 年 1 月 20 日向案外人○○○善意承購系爭建物，並持買賣契約書及契稅繳款書向原處分機關萬華分處辦妥稅籍變更手續，迄 93 年房屋稅均以訴願人為納稅義務人，訴願人亦按期繳納。詎料，訴願人卻未收到 94 年度房屋稅單，經委託律師查詢結果，原處分機關萬華分處以 94 年 4 月 29 日北市稽萬華乙字第 09460497100 號函復，該分處業已依臺灣高等法院 91 年度上易字第 567 號民事確定判決，變更系爭房屋納稅義務人為○○○。

（二）上開民事判決係○○○於 89 年 4 月 17 日向○○○起訴請求侵權行為損害賠償，惟訴願人早於 89 年 1 月 20 日已向○○○合法買受並據以辦理房屋稅籍變更，依民事訴訟法第

401 條第 1 項及最高法院 29 年抗字第 125 號判例，該判決之既判力當然不及於訴願人。○○○縱對訴願人合法所有權人或事實上處分權人之地位有所爭執，亦應透過民事訴訟程序請求確認，方可據以主張變更稅籍。原處分機關未察於此，竟據以核准變更系爭建物房屋稅納稅義務人名義，實已違法。又依最高法院 43 年臺上字第 1016 號判例、高雄高等行政法院 90 年簡字第 1476 號判決、及最高行政法院 74 年判字第 937 號判決

意旨，可知，得持以申請未辦理產權登記之建物房屋稅稅籍變更之法院判決，僅以具有對世效力之形成判決方有效力，形成判決以外之其他判決，因不具形成力，尚不得主張因判決發生物權行為之變更，而當然取得房屋所有權，稅捐稽徵機關自不得據以准許辦理房屋稅稅籍變更之申請。

- (三) 依行政程序法第 39 條、第 102 條、第 105 條及第 106 條等規定，行政機關於作成不利之行政處分前，應給予相對人陳述意見之機會。本件系爭房屋稅籍變更既有疑義，且 ○○○申請變更稅籍之事由，明顯與訴願人原申請稅籍之理由互有扞格，原處分機關應依職權加以調查並依行政程序法通知訴願人到場陳述意見，惟原處分機關竟忽略此重要行政程序，未通知訴願人到場陳述意見，且 93 年 5 月 3 日進行履勘時，亦未通知訴願人到場，實則原處分機關究竟有無進行現場履勘，亦無紀錄可循。另訴願人前於 91 年 8 月間即將系爭房屋出租予案外人 ○○○，該租賃關係並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人以 91 年度北院民公國字第 112088 號公證書公證在案，原處分機關未予詳查即逕自准許 ○○○申請系爭建物房屋稅籍變更，其行政處分顯有重大瑕疵。請求撤銷原處分，並回復訴願人為系爭房屋之稅籍名義人。

四、卷查本市萬華區○○街○○段○○號房屋係未辦建物所有權登記之房屋，經原處分機關萬華分處於 85 年 4 月設立房屋稅籍，嗣該分處依申報契稅資料，於 89 年 1 月 20 日變更

納稅義務人為訴願人。案外人 ○○○於 93 年 4 月 29 日，檢附臺灣高等法院 91 年度上易字第

xxx 號民事判決及判決確定證明書等資料，向原處分機關萬華分處申請變更系爭房屋稅納稅義務人名義並申報契稅。此有系爭房屋之房屋現值核計表、本市房屋稅籍紀錄表及契稅申報書等影本附卷可稽。

五、復查有關案外人 ○○○是否為系爭房屋之實際所有人或事實上處分權人，依卷附臺灣高等法院 93 年 1 月 13 日 91 年度上易字第 567 號民事判決之主文所載：「原判決關於駁回

上訴人（即案外人 ○○○）右開第 2 項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。被上訴人（即案外人 ○○○）應自臺北市○○街○○段○○號房屋遷出，並自民國 88 年 4 月 21 日起至

遷讓交還房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣貳仟玖佰零肆元。其餘上訴駁回。……」，其理由略以：「……八、關於上訴人是否為系爭房屋之事實上處分權人？經查上訴人於86年7月12日向○○○○買受系爭房屋，並於翌日完成點交等情，有證人即出賣人○○○○及證人即見證人○○○○於臺灣臺北地方法院86年度偵字第16715號○○○○竊佔案件證述明確，○○○○於本院89年度上字第323號遷讓房屋事件亦為相同之證述。本件系爭房屋係上訴人買受並已於86年7月13日完成點交之事實，足堪認定。僅因系爭房屋並無建物保存登記，無法辦理移轉登記，致上訴人無法取得登記名義，登記為所有權人，惟上訴人為系爭房屋事實上處分權人，至為明確。九、……事實上處分權人，有占有、使用、管理、收益之權，僅因無法取得所有權登記名義，惟其實質上法律地位與所有人無異，自有相關法律規定適用，以資保護。……」及該院93年5月11日院信民自字第0930005526號民事判決確定證明書所載：「……91年度上易字第567號損害賠償事件於93年1月13日所為之第二審判決，業於93年1月13日確定……」是原處分機關萬華分處

據

以審認系爭房屋之事實上處分權人為○○○○，並據以變更房屋稅納稅義務人名義，洵屬有據。

六、至訴願人主張其係於89年1月20日向○○○○合法買受系爭房屋，並據以辦理房屋稅籍變更，及○○○○持以申請變更房屋稅籍之民事確定判決，係對案外人○○○○請求侵權行為損害賠償之案件，應屬給付判決，不具有任何對世的形成力，原處分機關據以變更房屋稅納稅義務人名義顯有違法等節。查依首揭房屋稅條例第4條第1項、臺北市房屋稅徵收自治條例第3條等規定，房屋稅向房屋所有人徵收之，所稱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。又查依行政院74年判字第937號判決載以：「……臺北市房屋稅徵收細則第3條規定所稱之所有人，指已辦妥產權登記之所有權人及未辦產權登記之實際房屋所有人，所謂實際所有人指未辦理產權登記之房屋實際享有收益、處分權之人……而言……」本件系爭房屋係由○○○○買受並已於86年7月13日完成點交，縱因系爭房屋並無建物保存登記，而無法辦理移轉登記，○○○○仍屬事實上處分權人，既經上開臺灣高等法院91年度上易字第567號民事確定判決所核認，即得認定○○○○為系爭房屋之實際所有人，並得據以申請變更納稅義務人名義；又訴願人雖於89年1月20日向○○○○買受系爭房屋，惟是時○○○○並非系爭房屋之事實上處分權人，則訴願人亦無從繼受取得系爭房屋之處分權，自難為有利於訴願人之認定。另訴願人主張原處分機關未給予陳述意見之機會乙節，經查本案訴願人並非原行政處分之相對人，且依行政程序法第103條第5款規定，行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，得不給予陳述意見之機會。系爭房屋之事實上處分權人，依上開臺灣高等法院91年度上易字第567號民事確定判決，既已明確並足以確認，其程序尚無

違誤。是訴願人前述主張，尚難採據。從而，原處分機關萬華分處所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

七、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 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松
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 12 月 9 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)