

臺北市政府 95.09.21. 府訴字第 09584679000 號訴願決定書

訴 願 人：○○○（禁治產人）

法 定 代 理 人：○○○（監護人）

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵房屋稅事件，不服原處分機關 95 年 5 月 30 日北市稽法甲字第 09560679500 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

緣訴願人所有本市信義區○○街○○巷○○號○○樓房屋因欠繳房屋稅，經原處分機關信義分處移送法務部行政執行署臺北行政執行處強制執行，嗣因該分處查認前開欠繳房屋稅之稅單未合法送達，乃撤回執行，並以 95 年 3 月 8 日北市稽信義乙字第 09560168900 號函另行

發單向訴願人補徵系爭房屋 90 年至 94 年之房屋稅，共計新臺幣 13,245 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 5 月 30 日北市稽法甲字第 09560679500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 95 年 6 月 29 日送達，訴願人仍不服，於 95 年 7 月 10 日經由原處分機關向

本府提起訴願，7 月 25 日補正訴願程序，7 月 31 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項規定：「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 5 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 5 年。.. . . .」民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。」房屋稅條例第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第 4 條第 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 5 條第 1 款規定：「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。」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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

訴願人於84年6月29日經臺灣板橋地方法院84年度禁字第51號民事裁定宣告為禁治產人

，由母○○○為監護人，該裁定於84年8月5日確定。嗣○○○於93年12月24日死亡，該

院乃於94年6月6日以94年度監字第117號民事裁定指定訴願人之妹○○○為監護人

。

系爭房屋係於84年10月2日移轉登記於訴願人名下，是在訴願人被法院宣告禁治產之後，顯係遭犯罪集團利用作為人頭，地政機關亦不應將系爭房屋登記於禁治產人名下，致訴願人從未居住於系爭房屋，卻須幫詐騙集團繳納房屋稅。

訴願人於94年6月9日向系爭房屋前所有權人尋民試提起民事訴訟，訴請塗銷系爭房屋所有權移轉登記，雙方於94年9月28日為訴訟上和解，尋民試應塗銷84年10月2日所辦

理

系爭房屋之移轉登記，惟因系爭房屋有多筆假扣押登記，故無法依和解筆錄逕辦塗銷所有權移轉登記，法定代理人○○○乃向法院申請撤銷假扣押裁定或命相對人限期起訴，今均進入再審與和解無效申請繼續審判之訴訟程序。系爭補繳房屋稅之行政處分顯然無效，按民法規定禁治產人無行為能力，其所為之意思表示無效。系爭房屋之移轉未有法定代理人代為或代受意思表示，故該所有權之移轉為自始、當然、確定無效。又訴願人非於登記前已取得不動產，故民法第758條及第759條規定無適用於訴願人，該登記為無效之登記，系爭房屋仍屬尋民試所有。

原處分機關95年5月30日北市稽法甲字第09560679500號復決定認定事實適用法律錯誤

：

法律行為之成立要件無效時，登記亦為無效。又物權行為具無因性，則既為無效之行為，則債權、物權行為均為無效，何以會出現原處分機關所言債權行為無效、物權行為有效？原處分機關僅以登記作為認定依據，不僅速斷，亦違背法律一體適用，禁治產宣告制度形同虛設，違反法律保護無行為能力人之規定。房屋稅條例規定房屋所有權人方有繳納房屋稅之義務，未規定房屋所有權人之認定，是應依民法規定認定，本案系爭房屋之所有權人為尋民試，亦可依和解筆錄加以認定，原處分機關應向尋民試課徵房屋稅，且訴願人居住於精神療養院，系爭房屋由尋民試以訴願人名義出租他人，並由刑事法院審判中，則縱所有權屬誰爭議不明時，稅捐稽徵機關亦應向該房屋之使用人課徵房屋稅。財政部89年3月17日臺財稅第0890451414號函釋意旨與訴願人所述正相符合。

三、卷查本案系爭房屋之所有權登記名義人為訴願人，此有建物所有權部及建物標示部查詢畫面影本附卷可稽，亦為訴辯雙方所不爭執。再按房屋稅條例第 4 條第 1 項前段規定，房屋稅向房屋所有人徵收之。又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。是原處分機關依上開規定，以訴願人為本案系爭房屋房屋稅之納稅義務人，自屬有據。

四、至於訴願主張系爭房屋係在訴願人被法院宣告禁治產之後移轉登記於其名下，且未有法定代理人代為或代受意思表示，故該所有權之移轉為自始、當然、確定無效，該登記亦為無效，系爭房屋仍屬前所有權人尋民試所有，是原處分機關應向尋民試課徵房屋稅，縱所有權屬誰爭議不明時，稅捐稽徵機關亦應向該房屋之使用人課徵房屋稅，並以財政部 89 年 3 月 17 日臺財稅第 0890451414 號函釋為依據云云。經查，房屋稅之納稅義務人為

房屋所有人，而房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人，已如前述，本案系爭房屋既經地政機關登記於訴願人名下，自當對外發生效力，原處分機關據此認定訴願人為納稅義務人，並無違誤。訴願人主張該物權行為無效等節，應另循民事程序爭執，並向地政機關辦理系爭房屋所有權移轉登記之塗銷，方為正途。又財政部 89 年 3 月 17 日臺財稅第 0890451414 號函釋：「……說明：二、本案經准內政部 89 年 1 月 14 日臺（

89

）內中地字第 8978258 號函，略以：『本案○○○君與○○○君之所有權移轉登記，既經地政機關依據法院確定判決辦竣塗銷登記，並回復為原所有權人名義，則該回復所有權應溯自○君原取得日...』，又依土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人，及房屋稅條例第 4 條規定，房屋稅向房屋所有人徵收之。準此，○○○君所有之房屋及土地遭不法集團偽造證件登記於○○○君名下，既經地政機關依據法院確定判決辦竣塗銷登記，並回復為原所有權人名義，該回復所有權係溯自原所有權人○君原取得日，則該房地遭非法移轉登記於田○○君之期間，所有權人之名義既已回復為○君，其納稅義務人名義自應予以回復，該期間之房屋稅及地價稅並應向○君補徵，而其核課期間參酌本部 72 年 12 月 8 日臺財稅第 38726 號函規定，應自核課權成立之日

日

，即回復原所有權人○君登記之日起算。另非法登記期間之房屋稅或地價稅，如非法登記人業已繳納，應予退還。」係在說明遭不法集團偽造證件所為之房屋所有權移轉登記，於經地政機關依據法院確定判決辦竣塗銷登記，回復為原所有權人名義，其納稅義務人名義方回復為原所有權人，而得向原所有權人課徵房屋稅。是訴願主張，委無足採。

五、又訴願人主張依和解筆錄及民法 759 條之規定，系爭房屋縱未塗銷移轉登記，所有權人仍為尋民試云云。經查，不動產因法院之判決而取得者，不以須經登記為生效要件，固

為民法第 759 條所明定。惟此之所謂判決，係僅依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恆有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者而言，惟形成判決始足當之，不包含其他判決之內（最高法院 43 年臺上字第 1016 號判例參照）。本案之和解雖有與確定判決同一之效力，惟尚難認具有形成之效力，而使物權發生變動。是訴願主張，亦難採憑。從而，原處分機關信義分處核定系爭房屋之納稅義務人為訴願人，並向訴願人補徵 90 年至 94 年房屋稅，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 9 月 21 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，得於本決定書送達之次日起 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）