臺北市政府 97.07.24.　府訴字第 09770132000 號訴願決定書

訴　　願　　人：傅○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 95 年及 96 年地價稅事件，不服原處分機關 97 年 4 月 8 日北市稽法乙字第 09730219600 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

緣本市大安區復興段 2 小段 159、159-2、159-3 地號等 3 筆土地（權利範圍均為全部，宗地面積分別為 431 平方公尺、82 平方公尺、75 平方公尺）係案外人洪○○所有，經案外人洪○○於 96 年 10 月 1 日向原處分機關大安分處申請系爭土地之 95 年地價稅由地上房屋占有人代繳。嗣經該分處以 96 年 11 月 1 日北市稽大安甲字第 09633668700 號函請案外人洪○○對系爭 3 筆土地辦理鑑界，並提供該等房屋之面積資料以憑辦理。旋經臺北市議會於 96 年 11 月 8 日召開協調會，請原處分機關及臺北市大安地政事務所於 96 年 11 月 15 日會同現場勘查。案經該地政事務所赴現場勘查後，以 96 年 11 月 29 日北市大地二字第 09631505300 號函檢送系爭土地之土地複丈圖說予原處分機關大安分處，該分處依上開土地複丈圖說記載系爭 3 筆土地上之建物群中，本市大安區復興南路○段○○巷臨○號房屋（係屬未辦保存登記房屋）所占用系爭 3 筆土地之面積分別為 6 平方公尺、30 平方公尺、6 平方公尺（共計 42 平方公尺），而該房屋之納稅義務人為訴願人，房屋之課稅面積為 42 平方公尺，經該分處審認系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺部分為訴願人所使用，乃以 96 年 12 月 18 日北市稽大安甲字第 09633745602 號函指定訴願人應代繳上開房屋占用系爭 3 筆土地面積中 42 平方公尺部分之 95 年及 96 年地價稅各計新臺幣（以下同）4 萬 8,911 元及 5 萬 4,435 元。訴願人不服，於 97 年 1 月 16 日申請查對更正，經該分處以 97 年 1 月 30 日北市稽大安甲字第 09730103202 號函復訴願人否准所請；訴願人猶表不服，申請復查，經原處分機關以 97 年 4 月 8 日北市稽法乙字第 09730219600 號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於 97 年 5 月 6 日送達。訴願人仍表不服，於 97 年 5 月 27 日向本提起訴願，7 月 11 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：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第 4 條第 1 項第 4 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.....四、土地所有權人申請由占有人代繳者。」

財政部 83 年 6 月 29 日臺財稅第 831599502 號函釋：「依土地稅法第 4 條第 1 項第 4 款規定，土地所有權人申請由占有人代繳者，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。上開所稱『占有人』，依民法第 940 條規定：『對於物有事實上管領之力者，為占有人』，準此，本案張 XX、張００ 2 人占有使用ｘｘ號房屋之基地，對該基地有事實上管領力，應認屬土地稅法第 4 條第 1 項第 4 款規定之『占有人』，不因其占用該基地有無法律上原因而受影響。

又土地所有權人申請由占有人代繳地價稅時，依前揭規定主管稽徵機關『得』指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅，是以，本案依貴局來函所敘占有人對代繳稅款既有異議，是否仍指定由其代繳，應由ｘｘ市稅捐稽徵處審酌實情，本諸職權辦理。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人於 52 年向案外人柳○○購買本市大安區復興南路○段○○巷臨○號平房（坐落基地為本市大安區復興段 2 小段 159 地號），當時即知該土地非出賣人所有，自斯時起即以行使地上權之意思占有系爭土地，且以和平方法繼續占有逾 45 年，得請求登記為地上權人。原處分機關未給訴願人陳述意見之機會，即逕為復查決定，該復查決定應屬無效。

（二）再依臺北市市有財產管理規則第 69 條之 3 規定，原則上地上物之所有權人（即訴願人）有優先承購權，土地所有權人（即案外人洪○○）於 63 年間在未告知占有人之情況下逕行購買該土地，並立切結書自行處理，至今未與訴願人協調處理該地上物。嗣洪君訴請法院判決，雖該判決認為訴願人無權占有系爭土地，惟洪君係以悖於法令規定及違反誠信原則之方式取得系爭土地；復於獲得法院勝訴判決後遲未聲請強制執行，其怠於行使權利，焉有受法律保護之必要，如現令訴願人代繳地價稅，實屬權利濫用，否則即應改令訴願人得有權占有系爭土地。

三、卷查本市大安區復興段 2 小段 159、159-2、159-3 地號等 3 筆土地（權利範圍均為全部，宗地面積分別為 431 平方公尺、82 平方公尺、75 平方公尺）係案外人洪○○所有，經案外人洪○○於 96 年 10 月 1 日向原處分機關大安分處申請系爭 3 筆土地之 95 年地價稅由地上房屋占有人等代繳，並提出臺灣高等法院 89 年 3 月 28 日 88 年度重上字第 404 號民事確定判決，其理由欄記載略以：「.....三、被上訴人（即案外人洪○○）主張上訴人於系爭土地上之前揭建物為無權占有興建之事實，已據原審至現場履行勘驗並囑託地政事務所測量，繪有土地複丈成果圖在卷可憑，是前揭違章建築占用被上訴人所有系爭土地，堪予認定。前揭違章建築分別由上訴人巫○○向吳○○購買，上訴人張○○以傅○○（即訴願人）之名義向柳○○購買，柳○○向謝○○購買，上訴人陳○○向戴銀○○購買，已據上訴人巫○○、傅○○、陳○○自認在卷（見原審卷第 35 頁正面、第 54 頁背面），另有具結書、認證書、出讓書等在卷可考（見原審卷第 37 頁以下），上訴人均未能證明其前手吳○○、柳○○、謝○○、戴銀○○就前揭違章建築，自臺北市政府取得合法使用之權源，自難認其係合法占有系爭土地。尤以上訴人傅○○之前手柳○○於 61 年 5 月 11 日即出售違建予上訴人傅○○之前，所出具報告，上載『..... 在臺北市自謀生活，因感住無安身之所，於 50 年在臺北市安東街○○巷現址，自建克難平房店面壹棟，營業麵食，並於 52 年 10 月間，經政府照相（號碼F 540）登記有案。』等語（見原審卷第 43 頁），足見柳○○於系爭土地上興建前揭 177 巷 5 號違章建築時，未獲當時之土地所有權人臺北市政府同意。綜合以上資料，前揭違章建築係分別坐落於被上訴人所有系爭土地如土地複丈成果圖編號（1）、（2）、（4）所示之土地上，未有合法權源，自係無權占有.....。」嗣經原處分機關大安分處依臺北市大安地政事務所 96 年 11 月 29 日北市大地二字第 09631505300 號函所檢送系爭土地之土地複丈圖說記載系爭 3 筆土地上之建物群中，本市大安區復興南路○段○○巷臨○號房屋（係屬未辦保存登記房屋）所占用系爭 3 筆土地之面積共計為 42 平方公尺，而該房屋之納稅義務人為訴願人，房屋之課稅面積為 42 平方公尺，原處分機關大安分處乃審認系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺部分為訴願人所使用之事實，有臺灣高等法院 89 年 3 月 28 日 88 年度重上字第 404 號民事確定判決、系爭土地之土地複丈圖說、台北市

房屋稅籍紀錄表及原處分機關房屋稅主檔查詢畫面等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執，是系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺部分為訴願人所使用之事實，洵堪認定。則原處分機關大安分處依土地稅法第 4 條第 1 項第 4 款規定，指定訴願人應代繳上開房屋占用系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺部分之 95 年及 96 年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其購買系爭房屋時起，即以行使地上權之意思占有系爭土地，且以和平方法繼續占有逾 45 年，得請求登記為地上權人，案外人洪〇〇違法取得系爭土地所有權，其怠於行使權利，焉有受法律保護之必要，如現令訴願人代繳地價稅，實屬權利濫用，否則即應改令訴願人得有權占有系爭土地云云，按土地稅法第 4 條第 1 項第 4 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.....四、土地所有權人申請由占有人代繳者。」經查訴願人對於本市大安區復興南路〇段〇〇巷臨〇號房屋有事實上之管領力，而該房屋占用系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺之事證明確，已如前述，原處分機關大安分處依前揭財政部函釋意旨，審認本案訴願人占有使用系爭房屋之基地，對系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺部分有事實上管領力，應係前揭土地稅法第 4 條第 1 項第 4 款規定之占有人，並無違誤。訴願人上開主張，均與本案無涉，尚難採據。又訴願人主張原處分機關未給訴願人陳述意見之機會，即逕為復查決定，該復查決定應屬無效云云，查依行政程序法第 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，行政機關得不給予陳述意見之機會。復查本件訴願人對於本市大安區復興南路〇段〇〇巷臨〇號房屋有事實上之管領力，而該房屋占用系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺之事實，在客觀上業已明白並足以確認，原處分機關依上開行政程序法規定，自得不給予陳述意見之機會，本件原處分機關之復查決定尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關大安分處指定訴願人應代繳上開房屋占用系爭 3 筆土地面積中計有 42 平方公尺部分之 95 年及 96 年地價稅之處分，及原處分機關復查決定駁回復查申請，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　陳淑芳

委員　陳石獅

委員　陳媛英

委員　紀聰吉

委員　程明修

委員　戴東麗

委員　蘇嘉瑞

委員　李元德

中　華　民　國　97　年　7　月　24　日

市長　郝龍斌

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）