

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因贈與移轉登記事件，不服原處分機關民國 99 年 5 月 7 日 099 松山字 067650 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委任案外人○○○於民國（下同） 99 年 4 月 15 日，檢附案外人○○○委任○○○及訴願人委任○○○處理不動產贈與移轉登記之授權書及贈與契約書等相關證明文件，以原處分機關收件松山字第 6765 號土地登記申請書，向原處分機關申請就○○○所有本市松山區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號土地（權利範圍分別為 5313/325373）及其上同小段○○建號建物（門牌號：本市松山○○○路○○○號○○樓之○○；權利範圍全部）（下稱系爭不動產）辦理贈與移轉登記予訴願人。案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 99 年 4 月 16 日 099 松山字 067650 號補正通知書載明：「 三、補正事項： 1、本案請檢附贈與稅繳（免）納證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書。（遺產及贈與稅法第 5、8、42 條） 2、案附松山區敦化段 3 小段 169 地號等 4 筆土地增值稅繳款書請查欠地價稅至最近一期。（土地稅法第 51 條，補正通知書誤植為房屋稅條例第 22 條） 3、案附○○○授權書所載房地標示、權利範圍及授權事項不明。另案附○○○授權書所載房地標示及權利範圍不明，請補正。（土地登記規則第 38 條、民法第 534 條） 4、本案土地增值稅、契稅繳款書核定移轉持分是否完稅，請洽稅捐稽徵處釐清。（臺北市稅捐稽徵處松山分處 99 年 4 月 16 日北市稽松山字第 09936171500 號函）」通知訴願人之代理人○○○於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書由○○○於 99 年 4 月 21 日親自領取，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 99 年 5 月 7 日 099 松山字 067650 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 99 年 5 月 13 日送達，訴願人不服，於 99 年 6 月 2 日向本府提起訴願，7 月 21 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 534 條第 3 款規定：「受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：……三、贈與。」

遺產及贈與稅法第 8 條第 1 項規定：「……贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依第四十一條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書……或不計入贈與總額證明書者，不在此限。」第 42 條規定：「地政機關及其他政府機關，或公私事業辦理遺產或贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。」

土地稅法第 51 條第 1 項規定：「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。」

契稅條例第 23 條規定：「凡因不動產之……贈與……而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。」

土地法第 75 條規定：「聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明。依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 38 條規定：「代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。」行為時第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」

第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

內政部 67 年 4 月 18 日臺內地字第 785229 號函釋：「案經函准司法行政部 67.04.07 台 (67) 函民字第 02983 號函同意本部所提乙說之意見：『授權出售不動產時授權書應列明該不動產之座落及地號，始為特別授權；授權書如僅敘明「授權辦理不動產之出售及何（有）關一切之行為」字樣，應認為概括授權』。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關要求訴願人補正之資料，其中補正事項一並非訴願人不補正，而係臺北市國稅局遲未核發予訴願人，此係不可歸責於訴願人，且訴願人已將此情形向原處分機關說明，原處分機關應將補正期間展延至臺北市國稅局核發完畢後，方為正辦；另地價稅部分原係委由金融機構辦理，由於金融機構尚未收受地價稅繳款通知，本件自應俟金融機構接到繳稅通知後，始能補正，此皆非訴願人之故意或過失而不補正；又本案訴願人已另行委任○○○辦理，不生對○○○授權不明情形，且有關呂適清授權書之文義已至臻明確，並無權利不明之狀況；增值稅、契稅及房屋稅單均已向金融機構辦理繳納完稅，訴願人已依法申報，此部分尚無補正問題。因此原處分機關所為否准處分為無理由，請撤銷原處分。

三、查訴願人委任案外人○○○於 99 年 4 月 15 日，檢附案外人○○○授權○○○及訴願人授權○○○處理授權書及贈與契約書等相關證明文件，以原處分機關收件松山字第 6765 號土地登記申請書，向原處分機關申請就○○○所有系爭不動產辦理贈與移轉登記予訴願人。案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃通知訴願人之代理人○○○依限補正；惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其應補正之文件，係由臺北市國稅局及其他金融機構處理，其逾期未補正，並非其過失，原處分機關應展延補正期間；且其授權書之文義已臻明確；增值稅、契稅及房屋稅單均已繳納完稅，訴願人已依法申報云云。按贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記；欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記；因不動產之贈與而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記；贈與須有特別之授權，並載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍，為遺產及贈與稅法第 8 條第 1 項、土地稅法第 51 條第 1 項、契稅條例第 23 條、民法第 534 條及土地登記規則第 38 條所明定。是

本件訴願人申請系爭不動產贈與移轉登記，自應檢附上開文件證明，始得辦理。惟卷查本件訴願人申請贈與移轉登記時，並未檢附系爭不動產贈與稅繳（免）納證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書、最近一期地價稅，且就土地增值稅、契稅部分，本市稅捐稽徵處松山分處以 99 年 7 月 16 日北市稽松山甲字第 09930766001 號函撤銷原核定，則土地增值稅及契稅是否完稅，亦未獲釐清。另就○○○委任○○○及訴願人委任○○○處理不動產贈與移轉登記之授權書觀之，該 2 件授權書並未具體載明系爭土地地號標示、建物建號標示及各別之權利範圍，依前開內政部函釋意旨，訴願人所附之授權書僅為概括授權，且所授權事項並不明確，縱令訴願人已另行特別授權○○○辦理系爭不動產贈與移轉登記，亦無法改變本件○○○委任○○○授權書屬概括授權且授權事項不明確之事實。是原處分機關依上開遺產及贈與稅法第 8 條第 1 項、土地稅法第 51 條第 1 項、契稅條例第 23 條、民法第 534 條及土地登記規則第 38 條規定，以前揭補正通知書通知訴願人代理人依行為時土地登記規則第 56 條規定依限補正上開文件，於法即無不合。則本件原處分機關以訴願人逾期未補正，駁回其申請，並無違誤，訴願人尚難以其應補正之文件，係屬第三人處理，其逾期未檢附上開文件證明係屬無過失及原處分機關應展延補正期間為由，遽對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關以訴願人逾期未補正，駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文

。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）
副主任委員 王曼萍（代理）
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 林勤綱
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清

中華民國 99 年 8 月 18 日

市長 郝 龍 畝

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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)