

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因申請變更房屋稅納稅義務人名義事件，不服原處分機關民國 109 年 10 月 15 日北市稽中山丙字第 1094109467 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人以民國（下同）109 年 9 月 7 日申請書檢附臺灣臺北地方法院 88 年度重訴字第 1745 號民事判決及其判決確定證明書、臺灣高等法院 91 年度重上更（一）字第 149 號民事判決及最高法院 92 年度台上字第 1293 號民事裁定等影本資料，向原處分機關所屬中山分處（訴願人前開申請書受文者雖載明為「臺北市稅捐稽徵處○○分處」，惟該分處已於 108 年 1 月 1 日與原處分機關所屬○○分處合併為原處分機關所屬○○分處；下稱○○分處）申請變更本市中山區○○○路○○巷○○號房屋（為未辦建物所有權登記之房屋；下稱系爭房屋）之房屋稅納稅義務人為訴願人。經○○分處審查後，以 109 年 9 月 14 日北市稽中山丙字第 1094108123 號函（下稱 109 年 9 月 14 日函）通知訴願人系爭房屋如有買賣情事，依契稅條例第 2 條等規定，應由雙方當事人填具契稅申報書，檢附公定格式契約書及有關文件向○○分處申報契稅。訴願人不服○○分處 109 年 9 月 14 日函，於 109 年 10 月 12 日向本府提起訴願，案經原處分機關撤銷○○分處 109 年 9 月 14 日函，本府並作成 109 年 12 月 31 日府訴一字第 1096102371 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間，原處分機關重新審查訴願人前開申請書及其檢附之相關判決，審認訴願人檢附之相關判決，係有關訴願人與案外人○○○（下稱○君）間請求返還價金事件之訴訟，又房屋稅籍係課稅之依據，並非產權認定之證明等情，乃以 109 年 10 月 15 日北市稽中山丙字第 1094109467 號函（下稱原處分）否准所請。訴願人不服原處分，於 109 年 10 月 28 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書訴願請求雖記載：「一、請求撤銷臺北市稅捐稽處中山分

處 109 年 10 月 15 日北市稽中山丙字第 1094109467 號決定.....」並檢附原處分影本，揆其真意，應係不服原處分。本件原處分記載：「..
....說明：.....三、.....茲查 87 年 7 月 17 日契稅申報書，上述房屋非售與○○○.....另查上述判決係臺端與○○○間請求返還價金事件之訴訟.....。」，復依原處分機關 109 年 11 月 17 日北市稽法甲字第 1093002735 號訴願答辯書所載：「.....事實.....本處.....以 109 年 10 月 15 日北市稽中山丙字第 1094109467 號函，否准訴願人申請變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人名義.....。」，是原處分有駁回訴願人申請之法律效果，為行政處分，合先敘明。

二、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。

」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」

契稅條例第 2 條前段規定：「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三十日內，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一次登記之房屋買賣、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：「房屋稅條例第四條第一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 88 年 11 月 23 日台財稅第 881960540 號函釋：「契稅條例第 16 條第 1 項有關申報契稅時納稅義務人應檢附之文件，除公定格式契約書外，其他有關文件規定如左：.....（二）未辦理所有權登記之房屋，應檢附原所有人及新所有人雙方身分證明文件影本。（三）其他案件：1. 法院判決移轉案件，為法院判決書及判決確定證明書之影本。.....（四）稽徵機關可視審核案件需要，請納稅義務人提供其他有關文件。」

三、本件訴願理由略以：

（一）訴願人於 87 年 6 月 15 日出賣系爭房屋及其坐落土地予○君，嗣○君撤銷該買賣契約並對訴願人提起訴訟，遞經臺灣臺北地方法院 88 年

度重訴字第 1745 號民事判決、臺灣高等法院 91 年度重上更（一）字第 149 號民事判決及最高法院 92 年度台上字第 1293 號民事裁定等裁判，審認訴願人應返還○君系爭房屋及其坐落土地之買賣價金，○君應返還系爭房屋及其坐落土地予訴願人。又訴願人係與○君就系爭房屋有買賣關係，而非案外人○○○及○○○（下稱○君等 2 人），蓋與○君等 2 人之買賣公契係地政士為便辦理移轉登記擅自所擬，則系爭房屋納稅義務人名義變更為○君等 2 人之買賣契約，係虛偽意思表示，應為無效。惟案外人○○○又移轉登記予案外人○○○（下稱○君）；案外人○○○死後，其系爭房屋之持分由其繼承人即案外人○○○而（下稱○君）繼承取得。訴願人與○君之買賣契約已遭撤銷，訴願人與○君等 2 人間之公契又係虛偽意思表示，自應回復系爭房屋之房屋稅納稅義務人名義為訴願人。

（二）依臺灣臺北地方法院 99 年度訴字第 5553 號民事判決理由之認定，訴願人為系爭房屋所有權人（即事實上處分權人），又該判決亦載明訴願人並未將系爭房屋點交予○君及案外人○○○，○君及案外人○○○從未占有系爭房屋，故○君之輾轉後手○君及案外人○○○之繼承人○君均未曾占有系爭房屋，自無從取得系爭房屋之事實上處分權，亦無從取得系爭房屋稅納稅義務人名義。又依訴願人與臺北市政府財政局及財政部國有財產署（北區分署）分別訂立之土地租賃契約，可知訴願人為系爭房屋之所有權人（即事實上處分權人），始能讓訴願人承租系爭房屋坐落之土地。原處分機關應准許將系爭房屋之房屋稅納稅義務人名義，由○君及○君變更為訴願人。

四、查系爭房屋為未辦建物所有權登記之房屋，訴願人前於 87 年 7 月 17 日與○君等 2 人檢附契稅申報書及土地建築改良物買賣所有權移轉契約書等文件，共同申報系爭房屋買賣契稅，經原處分機關核定契稅並變更系爭房屋房屋稅納稅義務人名義為○君等 2 人（○○○權利範圍 10 分之 6；○○○權利範圍 10 分之 4）。嗣案外人○○○與○君於 96 年間向原處分機關所屬○○分處（下稱○○分處；業於 108 年 1 月 1 日與原處分機關所屬○○分處合併為○○分處）共同申報移轉系爭房屋持分之契稅，經○○分處核定課徵○君契稅，並變更該持分部分之房屋稅納稅義務人名義為○君。另案外人○○○死亡，其所遺系爭房屋持分由其繼承人○君繼承，○君於 102 年 12 月 10 日申請變更納稅義務人名義，經○○分處准予納稅義務人變更為○君。嗣訴願人以 109 年 9 月 7

日申請書檢附臺灣臺北地方法院 88 年度重訴字第 1745 號民事判決影本等資料，向○○分處申請將系爭房屋之房屋稅納稅義務人名義由○君及○君變更為訴願人，經原處分機關審認訴願人檢附之相關判決，係有關訴願人與○君間請求返還價金事件之訴訟，又房屋稅籍係課稅之依據，並非產權認定之證明等情，否准訴願人變更房屋稅納稅義務人名義之申請，有 87 年 7 月 15 日土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、87 年 7 月 17 日契稅申報書、原處分機關契稅查定表、○○分處契稅查定表及系爭房屋房屋稅籍主檔等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其與○君之買賣契約已遭撤銷，與○君等 2 人間之買賣公契又係虛偽意思表示，自應回復系爭房屋之房屋稅納稅義務人名義為訴願人；依臺灣臺北地方法院 99 年度訴字第 5553 號民事判決理由之認定，訴願人為系爭房屋所有權人（即事實上處分權人），又該判決亦載明訴願人並未將系爭房屋點交予○君及案外人○○○，○君及案外人○○○從未占有系爭房屋，故○君之輾轉後手○君及案外人○○○之繼承人○君均未曾占有系爭房屋，自無從取得系爭房屋之事實上處分權，亦無從取得系爭房屋稅納稅義務人之名義；又依訴願人與臺北市政府財政局及財政部國有財產署（北區分署）分別訂立之土地租賃契約，可知訴願人為系爭房屋所有權人（即事實上處分權人），始能讓訴願人承租系爭房屋坐落之土地云云。按房屋稅係向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徵收；房屋稅條例第 4 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條定有明文。另未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割，應由雙方當事人共同填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及原所有人與新所有人雙方身分證明等文件影本，向當地主管稽徵機關申報契稅；法院判決移轉案件，應檢附法院判決書及確定證明書之影本；此觀諸契稅條例第 16 條第 1 項規定及財政部 88 年 11 月 23 日台財稅第 881960540 號函釋意旨自明。上開規定係因未辦理建物所有權第一次登記之房屋，其所有權之歸屬無法以登記公示制度認定，第三人無從經由登記資料以知悉該不動產物權之權利歸屬狀態，易滋生徵納困擾，為保障雙方當事人之權益，故明定申報程序及應備文件。又未辦建物所有權登記之房屋，房屋設籍課稅之名義人僅為房屋之納稅義務人，非在確認所有權歸屬，稽徵機關僅能由申報人申報之資料確定與課稅具有必要之關連因素，而涉及房屋所有權歸屬認定之事務，非屬稅捐稽徵

機關形式審查之範疇。查本件：

- (一) 系爭房屋為未辦建物所有權登記之房屋，其納稅義務人名義為○君及○君。如訴願人欲申請變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人名義，應有法定之原因，並提具契稅申報相關法定文件或法院判決書及確定證明書影本等資料憑辦。訴願人雖以申請書檢附臺灣臺北地方法院 88 年度重訴字第 1745 號民事判決影本等資料，向中山分處申請變更系爭房屋之房屋稅納稅義務人為訴願人，惟經原處分機關審認訴願人並未依契稅條例第 16 條等規定，檢附公定格式契約書及有關文件，由雙方當事人共同申報契稅；復訴願人提出之相關判決影本，亦非法院判決移轉系爭房屋之判決書，是原處分機關否准訴願人變更房屋稅納稅義務人名義之申請，並無違誤。
- (二) 雖訴願人提出臺灣臺北地方法院 88 年度重訴字第 1745 號民事判決、臺灣高等法院 91 年度重上更（一）字第 149 號民事判決及最高法院 92 年度台上字第 1293 號民事裁定等影本，惟前開裁判係訴願人與○君間請求返還買賣系爭房屋等價金之訴訟，況前開裁判之訴訟相對人亦非系爭房屋之納稅義務人○君及○君，自難以該等判決認定系爭房屋產權已移轉予訴願人，並據此變更系爭房屋房屋稅納稅義務人之名義。另訴願人提出臺灣臺北地方法院 99 年度訴字第 5553 號民事判決影本，主張該判決理由已認定訴願人為系爭房屋事實上處分權人。惟民事判決以主文顯示者始具有既判力，判決理由對爭點之認定，對當事人以外之第三人並無拘束力。查訴願人援引之判決，所涉為系爭房屋占用本市所有之本市中山區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，本府財政局起訴請求占用人返還不當得利之給付判決，並未確認系爭房屋產權歸屬，原處分機關尚難僅以判決理由所載，認定本件應變更系爭房屋房屋稅納稅義務人名義。又本件房屋稅納稅義務人是否得以變更，涉及房屋產權歸屬，核屬私權爭執，非屬原處分機關形式審查之範疇。末查訴願人提出之臺北市市有非公用土地租賃契約書及國有基地租賃契約書影本，非前揭契稅條例及財政部函釋所定之文件資料，況土地租賃契約亦無涉系爭房屋產權之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人變更系爭房屋房屋稅納稅義務人之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 1 月 19 日
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）