

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請變更八十六年度及八十七年度房屋稅納稅義務人名義事件，不服原處分機關所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、本市○○○路○○段○○—○○號房屋○○至○○樓起造人為○○○及○○○等二人，原房屋稅籍資料記載納稅義務人亦為○、○二人，各持分二分之一。嗣○○○、○○○、○○○等三人以○○管理人名義於民國六十九年十二月四日與○○○、○○○二人簽訂建物買賣所有權移轉契約書，並於民國六十九年十二月二十二日經景美區公所向原處分機關所屬景美分處（現為文山分處）申報買賣契稅，七十年一月二十三日原處分機關乃將房屋稅納稅義務人名義變更為「○○」「管理人○○○、○○○、○○○等三人」，持分為全部。
- 二、七十二三年三月二十四日○○○所有系爭建物應有部分二分之一經法院拍賣，由訴願人之妻○○○拍定買得，並取得臺北地方法院所發不動產權利移轉證書。八十五年四月二十六日訴願人根據臺北地方法院八十五年度訴字第八一一號民事判決申請更名登記為訴願人所有。嗣後房屋稅納稅義務人變更為「○○○」及「○○○管理人○○○等三人」，稅單分別開立。
- 三、訴願人自八十六年三月三日起數度向原處分機關申請將房屋稅納稅名義人全部變更為訴願人，原處分機關函復將名義人更正為「○○○及○○○管理人○○○等三人○○○代繳」。惟八十六年五月二十一日○○○管理人之一○○○之繼承人○○○，向文山分處申請系爭房屋應有部分二分之一分單開立繳款書，復經該分處另案核准。訴願人再向原處分機關請求變更八十六年度房屋稅納稅義務人名義，為原處分機關否准，乃向本府提起訴願，經本府以八十六年十二月一日府訴字第八六〇六六五三七〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略為：「... 本件原處分機關所據以認定納稅義務名義人之稅籍紀錄資料，與實際所有權人是否相符？訴願人主張原所有權人○○○等與○○○管理人○○○等人間之買賣不成立是否屬實？即為本件應行審酌之基礎事實。原處分機關疏未就此等事實詳為查明，自有未當。...」原處分機關文山分處以八十六年十二月九日北市稽文山乙字第二四一七五號函復訴願人，否准將系爭房屋

納稅義務人名義全部變更為訴願人，而將訴願人所有持分二分之一部分，以訴願人名義分單開立八十六年度房屋稅繳款書，訴願人仍不服，向文山分處申請復查，該分處以八十七年一月二十日北市稽文山乙字第八七〇〇〇八七〇〇號函復非屬復查案件，訴願人乃於八十七年二月四日向本府提起訴願。其後原處分機關就八十七年度房屋稅亦比照八十六年度辦理，經訴願人異議後，以八十七年五月七日北市稽文山乙字第八七〇〇七五七〇〇〇號函否准所請，訴願人乃於八十七年五月十六日向本府提起訴願，八十七年五月二十八日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

四、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 臺北市古亭地政事務所核發之建物登記謄本系爭建號全部正本，列出建物所有權中並無福德已辦竣房屋所有權登記之記載。
- (二) 本件系爭建物原為○○○、○○○等二人共有，嗣後○○○管理人○○○等三人於六十九年十二月二十二日申報買賣契稅，買方繳納契稅，因未付價款被拍賣持分二分之一。依民法第一二五條規定，請求權因十五年不行使而消滅，故兩造買賣不成立，不得謂為未辦理所有權登記之實際房屋所有人。
- (三) ○○○為無派下之神明，其管理人未曾向主管機關文山區公所依法登記，又管理人○○○等三人先後均死亡，該神明即屬消滅，○○○僅為牌位名稱，不具法人資格，無納稅義務。
- (四) 原處分機關不當核准與本房屋產權無關之○○○，以○○○名義申請分單房屋稅，○○○騷擾本宅，法院判刑有案。嗣後該員故意不繳納房屋稅，如七十八年度房屋稅不繳，由訴願人繳納。若被移送法院強制執行，將有損害訴願人權利及利益之可能。
- (五) 本房屋另二分之一持分應歸屬原所有權人○○○、○○○等二人所有，形成與訴願人共有之狀態。按房屋稅條例第四條規定，應以訴願人與○、○二人為納稅義務人名義人為原則，又共有人得推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳，訴願人為本件房屋之現住使用人，此有戶口名簿可稽，由訴願人代繳並無不合。

五、原處分機關答辯理由略謂：

- (一) 訴願人所有系爭房屋，依原處分機關房屋稅籍資料記載其持分係二分之一，且建物登記謄本登記持分亦為二分之一。○○○管理人之一○○○之繼承人○○○於八十六年五月二十一日向文山分處申請系爭房屋持分二分之一部分分單繳納房屋稅，並經該分處分單課徵房屋稅，核與財政部八十四年四月十二日臺財稅第八四一六一六四六四號函釋，關於共有房屋各共有人依其權利範圍分管者，得按實際使用情形分單課稅，且應保留持分共有方式，不能分開設立稅籍之規定，並無不合。
- (二) 至訴願人訴稱○○○因逾十五年未行使另二分之一產權登記，因而消滅買賣契稅之請求登記權，該另二分之一持分應歸屬原所有權人○○○、○○○等二人所有，與訴願人形

成共有等各節，查民法第一百二十五條規定所指之請求權係一般債權請求權，而非不動產所有權登記之請求權。又依土地登記規則有關建物所有權第一次登記並無時效之規定，按財政部七十七年十二月六日臺財稅第七七〇〇三四一七一號函釋：「房屋稅向房屋所有人徵收之，為房屋稅條例第四條所明定，而所謂房屋所有人，參照貴省各縣市房屋稅徵收細則第二條規定，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。本案房屋尚未辦理所有權保存登記，其原始取得者為實際所有人……」準此，本案房屋所有權登記之實際房屋所有人為原始取得者，即系爭建物使用執照所載起造人〇〇〇、〇〇〇等二人，此有本府工務局所核發之 使字第 XXXX 號使用執照影本可查。

(三)惟〇君等二人於六十九年十二月四日與〇〇〇管理人〇〇〇等三人簽訂買賣契約，並經申報繳清契稅，則系爭房屋納稅義務人名義，參照財政部七十三年十月十一日臺財稅第六一一四一號函釋規定，自應依據契稅申報資料，變更為〇〇〇名義，持分為全部，至其未辦理所有權第一次登記及移轉登記，應不影響其間買賣契約之效力，訴願人主張理由核無足採。

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，均應視為原處分機關之行政處分，合先敘明。

二、按民法第七百五十八條規定：「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。」

房屋稅條例第三條規定：「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。」第四條規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之……共有房屋向共有人徵收之。由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。……。」臺北市房屋稅徵收細則第三條規定：「本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。」

三、房屋稅之納稅義務人為房屋所有人，房屋稅條例第四條定有明文。臺北市房屋稅徵收細則第三條規定所謂未辦理所有權登記之實際房屋所有人，乃指不以登記為要件而取得房屋所有權之所有人，如因自建取得、繼承、強制執行、法院判決取得等情形。因買賣而取得不動產所有權者，屬於民法第七百五十八條所訂之「依法律行為而取得」，非經登記不生移轉之效力。亦即，訂有買賣契約但未為權利移轉登記者，買受人並未取得所有權，自非所謂「未辦理所有權登記之實際房屋所有人」。

四、系爭建物起造人為〇〇〇與〇〇〇等二人，此有本府工務局核發之使字第 XXXX 號使用執照影本可稽，可知建物所有權係由〇、〇二人原始取得，形成共有。〇〇〇管理人〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇等三人雖與〇、〇二人訂立買賣契約並申報繳納契稅，惟嗣後並未

為所有權移轉登記，系爭建物登記謄本亦無○○○管理人○○○、○○○、○○○等任何權利記載，因此，除另有強制執行、法院判決等不以登記為要件而取得房屋所有權之情形外，○○○管理人○○○、○○○、○○○等三人不因訂有買賣契約或繳清契稅而成為房屋所有人，亦非房屋稅納稅義務人，該三人之繼承人並無所有權可繼承，自亦不成其為納稅義務人。所有權是否移轉與買賣契約之效力或繳納契稅與否無關，原處分機關以○○○等人已申報並繳清契稅，證明買賣契約存在，即認定其為「未辦理所有權登記之實際房屋所有人」，係對法令有所誤解。

五、按房屋稅條例第四條規定，系爭房屋之房屋稅應向訴願人及擁有其餘二分之一持分之共有人徵收，由其推定一人繳納，不為推定者，由現住人或使用人代繳。準此，除○○○管理人○○○等人證明有因強制執行、法院判決等不以登記為要件而取得剩餘二分之一持分之事實外，原處分機關以該等人為房屋稅之納稅義務人，即與上開規定不合。原處分機關應查明系爭房屋剩餘二分之一持分是否仍為原始取得人○○○所有，或有上述不以登記為要件之權利變動事由致移轉於他人，再以共有人推定之人之名義開立稅單。查明之前，應類推適用不為推定之情形，由共有人中現住或使用人代繳，始為適法。原處分機關於事實未查明前，遽為否准之處分，尚嫌速斷。原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 九 月 五 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行