

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 108-1007）

府法訴字第 1080362197 號

訴 願 人：○○○

訴願人因房屋稅籍事件，不服本縣地方稅務局（下稱原處分機關）108 年 9 月 18 日彰稅地字第 1080106098 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣本縣○○鄉○○村○○巷 34 號及 34 之 1 號 2 棟房屋，於 69 年分別設立稅籍，嗣訴願人於 108 年 2 月 19 日向臺灣彰化地方法院得標買受坐落本縣○○鄉○○村○○巷 34 號未辦保存登記房屋（以下稱系爭 34 號房屋）（稅籍編號：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○，面積 472.57 平方公尺，權利範圍為全部），並經該院於 108 年 4 月 3 日發給訴願人不動產權利移轉證書，復訴願人於同年 8 月 6 日向原處分機關申請將系爭房屋與毗鄰案外人○○○所有○○巷 34 之 1 號房屋（以下稱 34-1 號房屋）之納稅義務人更正為訴願人與案外人○○○共有，經原處分機關以 108 年 9 月 18 日彰稅地字第 1080106098 號函復訴願人應會同 34-1 號房屋納稅義務人共同申請。訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

### 一、訴願意旨略謂：

- （一）原處分機關以系爭 34 號及 34-1 號兩棟房屋，於 69 年分別設立稅籍，並經同一所有權人施君核章同意，如訴願人欲將系爭 34 號與 34-1 號房屋合併稅籍，應會同該房屋納稅義務人共同申請為由，駁回

訴願人申請更正房屋稅籍登載之申請。

- (二)系爭 34 號房屋於申請建造之初，起造人為○○○，而○○○申請使用執照時，亦明白登載建物係為 2 層 2 棟 1 戶，且其構造確為兩棟相通之建物。又訴願人於 108 年 2 月 19 日，經由臺灣彰化地方法院拍賣取得系爭 34 號房屋，並自臺灣彰化地方法院領有不動產權利移轉證書。
- (三)訴願人取得系爭 34 號房屋後，接獲彰化縣彰化地政事務所之補正通知書，指稱：「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」乃為同一之使用執照，在未予分割之前，「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」兩棟房屋乃屬於訴願人及○○○共有，是以，「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」兩棟房屋既屬於訴願人與○○○共有，則「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」之稅籍，則自應由訴願人與○○○共有。現原處分機關將「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」之稅籍，分別編為訴願人與○○○，即屬錯誤，而應將「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」兩房屋之稅籍，均更正為訴願人與施板治共有。
- (四)再者，○○○業於 96 年 6 月 11 日死亡，而其繼承人均已拋棄繼承，根本無人繼承，原處分要求訴願人與○○○共同申請，豈非刁難訴願人，課以訴願人無法達成之責任，顯對訴願人不公平，侵害訴願人權益。
- (五)按「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」行政程序法第 9 條訂有

明文。前開事實，原處分機關並未對於有利於訴願人之情形加以注意，遽為首揭之處分，實有違行政程序法第 9 條之規定，並侵害訴願人之權益甚鉅。

- (六)原處分機關答辯理由雖稱：依財政部 70 年 10 月 6 日台財稅第 38462 號函釋規定，「同一所有人」在相鄰坐落擁有數棟房屋，不論各棟是否個別辦妥所有權，均准予分割設立稅籍核定徵免房屋稅等語，惟本案對於「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」兩棟房屋個別設立稅籍並無意見，然訴願人與○○○均為「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」兩棟房屋之「同一所有人」，該兩棟房屋雖分別編有稅籍，然兩棟房屋之納稅義務人（稅籍）本即應更改為訴願人與○○○共有，與上開財政部之函示並無抵觸。
- (七)遺產管理人依民法第 1179 條之規定，得為保存遺產之必要處置。惟原處分機關所稱會同變更房屋稅籍，並非保存遺產之必要處置，遺產管理人並無權處理。再者，該遺產管理人並非○○○之原應繼承之繼承人所選任，亦無法代表全體繼承人，亦無處分財產之權利。因此，原處分機關所稱會同遺產管理人辦理變更，亦無法達成，因為於法無據。
- (八)○○○之債權人常常憑稅籍，即向法院聲請強制執行，又因「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」兩間房屋之稅籍未如實登記，是以，造成訴願人只要○○○之債權人聲請強制執行，訴願人即需提出第三人異議之訴，令訴願人不堪其擾，也損害訴願人時間及金錢上之利益。
- (九)房屋稅籍編定本為原處分機關之職責，如有錯誤，本於權責機關之職責，本來即應依職權更正。本案

「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 號」、「彰化縣○○鄉○○村○○巷 34 之 1 號」之稅籍本即應為訴願人及○○○共有，目前之稅籍登記顯然有誤，且經更正，對於○○○亦無損害之處，原處分機關自應依申請逕為更正，或去函詢問利害關係人之意見才是，原處分機關怠於作為，任意駁回訴願人之申請，顯有違誤，該處分實應予撤銷等語。

## 二、答辯及補充意旨略謂：

(一)依財政部 70 年 10 月 6 日台財稅第 38462 號函釋規定，同一所有人在相鄰坐落擁有數棟房屋，不論各棟是否各別辦妥所有權登記，均准予分別設立稅籍核定徵免房屋稅。案外人○○○為坐落系爭 34 號房屋之原始起造人，依○○鄉公所 (69)○○○○○字第○○○○○號使用執照所載，為 2 層 2 棟 1 戶之建物，該二棟房屋於 69 年經本局分別設立房屋稅稅籍 (稅籍編號：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○、○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○)，並經案外人○○○於稅籍登記表蓋章在案；嗣○○鄉戶政事務所於 71 年 1 月 15 日增編門牌：○○鄉○○村○○巷 34-1 號，增編後 34 號即為系爭 34 號房屋，稅籍編號為○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○、34-1 號房屋稅籍編號為○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○。訴願人於 108 年 2 月 19 日經法院拍賣取得系爭 34 號房屋，權利範圍全部，本局依房屋稅條例第 4 條、本縣房屋稅徵收細則第 2 條規定及臺灣彰化地方法院 108 年 4 月 3 日不動產權利移轉證書，將系爭 34 號房屋之納稅義務人變更為訴願人，於法並無不合。

(二)稅捐機關就房屋所為稅籍資料納稅義務人之記載純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，此與地政機關依土地法規定所為所有權登記有絕對效力之情形有間 (最高法院 72 年度台上字第 1816 號判

決意旨參照)，又房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人、典權人或共有人；而納稅義務人之變更，自應有其法定之原因，非依法不得變更之（最高行政法院 60 年判字第 360 號判例參照）。訴願人稱系爭 34 號與 34-1 號房屋為兩棟相通之建物，且依彰化縣彰化地政事務所補正通知書指稱該二棟房屋屬訴願人與案外人○○○共有，本局房屋稅籍未編為共有即屬錯誤一節，查系爭 34 號與 34-1 號房屋原均屬案外人○○○所有，權利範圍均各為全部，訴願人經法院拍賣取得系爭 34 號房屋（權利範圍全部）後，與 34-1 號房屋已分屬不同人所有，該二棟房屋尚未辦理所有權登記前，依本縣房屋稅徵收細則第 2 條規定，應以實際房屋所有人為房屋稅納稅義務人，尚不得因二棟毗鄰房屋部分相通或同為一張使用執照，逕為變更納稅義務人權利範圍。訴願人如欲辦理與 34-1 號房屋稅籍為共有，因事涉 34-1 號房屋納稅義務人權益，原處分函復訴願人，應會同該房屋納稅義務人共同申請，並無違誤。

(三)至訴願人主張案外人○○○已死亡，其繼承人均已拋棄繼承，原處分要求應會同 34-1 號房屋之納稅義務人施提出申請，未依行政程序法對有利於訴願人之情形加以注意，侵害訴願人之權益云云。查案外人○○○於 96 年 6 月 11 日死亡，業經臺灣彰化地方法院 107 年 1 月 10 日 106 年司繼字第 1638 號民事裁定，選任○○○為其遺產管理人，依民法第 1179 條第 1 項第 2 款規定，保存遺產必要處置為遺產管理人之職責，訴願人可協請 34-1 號房屋納稅義務人之遺產管理人共同申請更正房屋稅籍登載事宜，並未侵害訴願人之權益，訴願人主張，容有誤解。

(四)按民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、

法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」，復按強制執行法第 98 條第 1 項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」，末按司法院 82 年 12 月 3 日 (82) 秘台廳民 (二) 字第 20099 號函釋「因強制執行取得不動產物權者，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，不待登記即取得所有權。」。本案訴願人於 108 年 2 月 19 日經臺灣彰化地方法院拍賣得標買受並經該院 108 年 4 月 13 日發給不動產權利移轉證明書時僅取得系爭 34 號房屋獨立所有權。訴願人一再主張系爭 34 號房屋與 34-1 號房屋在未分割前為訴願人與案外人○○○共有、指稱本局房屋稅籍錯誤未編定為共有、並要求本局逕為更正為共有或函詢利害關係人之意見，顯然誤解法令規定，不足採認。

(五)又所謂共有係一種數人共同享有所有權的狀態，依民法第 818 條、第 819 條規定「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」、「各共有人，得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」可見訴願人申請更正為共有，攸關案外人○○○權益甚鉅，此屬當事人間之私權關係，行政機關並無行政權介入之餘地，故原處分函復訴願人應會同 34-1 號房屋納稅義務人共同申請，並無不合。

(六)再按民法第 1179 條第 1 項關於遺產管理人職務第 2 款規定，「為保存遺產必要之處置」，除管理行為、改良行為外，其必要之處分行為亦包括在內，且遺產管理人得本於善良管理人之注意獨立為之，勿須

得親屬會議或法院之同意（臺灣高等法院 84 年度家抗字第 56 號民事裁定參照）。又遺產管理人之設，旨在管理、保存及清算遺產，以免遺產散失，故賦予遺產管理人為保存遺產必要處置之相關職務。故遺產管理人並非單純收受訴訟或相關通知文件，即可謂已盡遺產管理人職務，若認遺產有散失或價值減損時，應依法提起訴訟等保存遺產必要處理，而非消極坐視遺產逸失（臺灣彰化地方法院 106 年司家聲字第 5 號民事裁定參照）。查案外人○○○於 96 年 6 月 11 日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，並經法院選任遺產管理人，訴願人之主張，影響案外人○○○之遺產權利範圍及納稅權益，訴願人可協請遺產管理人共同申請更正房屋稅籍登載事宜，於法並無不合等語。

## 理 由

- 一、按房屋稅條例第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。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。」、彰化縣房屋稅徵收細則第 2 條規定：「本條例第 4 條第 1 項所稱之房屋所有人，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。」。
- 二、次按「房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人、典權人、或共有人，而納稅義務人之變更自應有其法定之原因，非依法不得變更之。」、「納稅義務人名義變更申請：…3. 與稅籍所載名義不符案件：稅籍資料所記載之納稅義務人明義與地政機關所載所有權人不符，應據以變更房屋納稅義務人名義，但應查明是否課徵契稅。」、「…又依財政部編訂之房屋稅稽徵作業手冊第 4 章第 1 節稅籍

釐正，其中第 6 點第 1 項第 4 款規定繼承案件、更名案件及與稅籍名義不符案件，當事人得申請納稅義務人名義變更。又人民申請更正案件，行政機關應按申請時之事實狀態及法律規定審查，為准否之處分。…再按財政部編訂之房屋稅稽徵作業手冊第 3 章第 1 節申報設籍規定，及行為時房屋稅條例第 4 條規定可知，被上訴人審查申報設籍資料，僅為形式審查，並無確認私權之效力。」改制前行政法院 60 年判字第 360 號判例意旨、財政部 105 年 4 月編印之房屋稅稽徵作業手冊第 4 章稅籍釐正管理及網路申辦作業第 1 節稅籍釐正第 6 點第 1 項第 4 款、最高行政法院 96 年度判字第 426 號判決意旨可資參照。

- 三、復按「房屋稅籍之編配，係參據建築法第 4 條、土地登記規則第 80 條及財政部編印之房屋稅稽徵作業手冊等規定，以建號或門牌號碼為準，可獨立使用及移轉之個別房屋認定為 1 戶，並編配 1 個稅籍編號…」財政部賦稅署 104 年 3 月 6 日臺稅財產字第 10304650430 號函釋意旨參照。
- 四、再按「按房屋稅向房屋所有人徵收之。為房屋稅條例第 4 條所明訂。次按本條例第 4 條第 1 項所稱之房屋所有人，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。為本件發單課徵房屋稅時臺灣省各縣市房屋稅徵收細則第 2 條所明訂。所謂已辦登記之所有權人，係指建物登記簿登載之所有權人，尚無疑義，而所謂之實際所有人應係指未辦理產權登記之房屋實際享有收益、處分權之人，申請建造之建造人、未申請建造執照之出資興建人及因繼承、強制執行、公用徵收或法院判決取得所有權之人等而言，最高行政法院 74 年度判字第 937 號判決亦同申斯理。」高雄高等行政法院 90 年度簡字第 1476 號簡易判決參照。



- 五、強制執行法第 98 條第 1 項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」、民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」。
- 六、卷查，本件系爭 34 號房屋係訴願人於 108 年 2 月 19 日經臺灣彰化地方法院標售取得，且該法院於 108 年 4 月 3 日核發不動產權利移轉證書予訴願人，依強制執行法第 98 條及民法第 759 條規定，自訴願人「領得」執行法院所發給權利移轉證書之日起，即取得系爭房屋所有權。又系爭房屋係未辦保存登記（建物所有權第一次登記）建物，故訴願人依前揭規定為系爭 34 號房屋之實際房屋所有人，原處分機關依法核定房屋所有人之訴願人為系爭 34 號房屋之納稅義務人，於法並無不合。
- 七、又訴願人以其接獲本縣彰化地政事務所 108 年 4 月 22 日補正通知書稱系爭 34 號房屋與 34-1 房屋為同一之使用執照，在未予分割前，前揭兩棟房屋乃屬於訴願人及案外人○○○共有，兩棟房屋之稅籍自應由訴願人與案外人○○○共有，向原處分機關申請將系爭 34 號房屋與 34 之 1 號房屋之納稅義務人更正為訴願人與案外人○○○共有。然按最高行政法院 96 年度判字第 426 號判決意旨稅捐稽徵審查申報設籍資料，僅為形式審查，並無確認私權之效力，且訴願人亦未提出更正之具體事證證明，從而，原處分機關為否准更正之處分，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予維持。
- 八、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員

洪榮章（請假）

委員

溫豐文（代行主席職務）

委員 蕭文生  
委員 呂宗麟  
委員 林宇光  
委員 李玲瑩  
委員 葉玲秀  
委員 陳坤榮  
委員 楊瑞美  
委員 黃耀南  
委員 陳麗梅

中 華 民 國 1 0 8 年 1 2 月 3 0 日

縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）