

彰化縣政府訴願決定書（案號 100—211）

府法訴字第 0990289971 號

訴願人：○○○○股份有限公司

地址：○○市○區○○路○○○號○樓

代表人：○○○

地址：同上

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關員林分局 99 年 6 月 14 日彰稅員分二字第 0992023473 號函及原處分機關 99 年 9 月 13 日彰稅法字第 0999931435 號復查決定書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關依本縣大村鄉公所 87 年 9 月 7 日大鄉建字第 10319 號所核發之○○鄉○○村○○路○段○○○巷○○號房屋（下稱：系爭房屋，嗣地址改為○○鄉○○村○○路○○號）之雜項使用執照，自 87 年 11 月起以起造人即訴願人為納稅義務人設立房屋稅籍（稅籍編號：N15120518230），系爭房屋地下層作為汙水處理場，面積 380.72 平方公尺，地上第 1、2 層為管理室及倉庫，面積分別為 104.34 平方公尺、100.86 平方公尺，故原處分機關按非住家非營業用稅率以訴願人為納稅義務人課徵房屋稅迄今。嗣訴願人以系爭房屋為其投資興建，惟已於 88 年間移交予「○○○村管理委員會」（下稱：○○○○村管委會）占有使用為由，主張○○○○村管委會為系爭房屋之所有人，於 99 年 5 月 7 日向原處分機關員林分局申請更正系爭房屋納稅義務人為○○○○村管委會，案經原處分機關員林分局 99 年 6 月 14 日彰稅員分二字第 0992023473 號函否准，仍以訴願人為系爭房屋納稅義務人核定課徵 99 年房屋稅新臺幣（以下同）2 萬 1,678 元。訴願人不服，申請復查，未獲變更；訴願人仍未甘服，遂向本府提起訴願，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) 系爭房屋係訴願人所投資興建「○○○○村社區」作為污水處理場、管理員室、倉庫兼社區活動中心使用之房屋，訴願人並於 87 年 9 月 7 日取得彰化縣大村鄉公所 87 大鄉建字第 10319 號雜項使用執照，惟未辦理建物所有權第一次登記，嗣訴願人已於 88 年間移轉交付予○○○○村管委會，並由○○○○村管委會占有使用，此有○○○○村管委會所開立之證明書為憑，○○○○村管委會就系爭房屋實際上享有收益及處分之權，則其自為系爭房屋之實際所有人，本件房屋納稅義務人應為○○○○村管委會無疑。
- (二) 依最高行政法院 58 年判字第 371 號及 61 年判字第 408 號判例意旨，足見契稅之申報及繳納，尚不足以證明買受人已取得房屋之所有權或未辦保存登記房屋之事實上處分權，則自不應單憑契稅完稅證明即逕自作為認定房屋稅納稅義務人之依據，是原處分機關未依法以房屋之實際所有人為判定依據為認定，竟僅以訴願人並無申報繳納契稅，自無依據變更系爭房屋納稅義務人之名義為由，而否准訴願人之申請，其認事用法，顯於法有違。又原處分機關未就系爭房屋之實際所有人予以查明，亦未依職權盡其調查之能事，此顯與行政程序法第 36 條之規定有違云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人係建造系爭房屋之起造人，並於建造完成時經彰化縣大村鄉公所依所請核給雜項使用執照在案，此有該公所 87 年 9 月 7 日大鄉建字第 10319 號雜項使用執照可資證明，亦為訴願人所不爭執，訴願人本於原始起造者之身分，取得系爭房屋之所有權，當無疑義，原處分機關依房屋稅條例第 2 條規定，以系爭房屋之所有人即訴願人為納稅義務人設立房屋稅籍並核定課徵房屋稅，於法並無不合。

(二) 按改制前行政法院 60 年 360 號判例，業已說明納稅義務人之變更非依法定原因不得變更之，倘其原因符合契稅條例第 2 條徵收契稅範圍，尚應申報繳納契稅，稅捐稽徵機關才得據以釐正房屋稅籍。系爭房屋雖未辦理建物所有權第一次登記，但其為不動產，承受人如有買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，核屬契稅條例第 2 條所課徵之範圍，應由雙方當事人依同條例第 16 條規定共同檢附相關移轉證明文件申報繳納契稅，俟完納契稅後始得以變更房屋稅納稅義務人名義。訴願人雖執詞主張系爭房屋於 88 年間移轉交付「○○○○村管理委員會」使用，且有「○○○○村管理委員會」開立之證明書為證，是「○○○○村管理委員會」為系爭房屋之實際所有人，應以其為納稅義務人核定課徵 99 年房屋稅，惟訴願人始終無法提示當時移轉之書面資料以實其說，又查訴願人並無因買賣等原因移轉系爭房屋而檢附相關證明文件向原處分機關或員林鎮公所申報繳納契稅，是以，原處分機關自無依據得變更系爭房屋納稅義務人之名義，仍以訴願人為納稅義務人核定課徵系爭房屋 99 年房屋稅款，於法並無違誤云云。

理 由

- 一、按「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。」、「房屋稅向房屋所有人徵收之。…」、「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。」、「本條例第四條第一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。」，房屋稅條例第 3 條、第 4 條、第 7 條及彰化縣房屋稅徵收細則第 2 條分別定有明文。
- 二、卷查系爭房屋係由訴願人所投資興建，其地下層作為汗水處理場，面積 380.72 平方公尺，地上第 1、2 層為管理室及倉

庫，面積分別為 104.34 平方公尺、100.86 平方公尺，並於建造完成時經本縣大村鄉公所核給雜項使用執照在案，此有大村鄉公所 87 年 9 月 7 日大鄉建字第 10319 號雜項使用執照附卷可稽，亦為訴願人所不爭執，故系爭房屋由訴願人原始取得所有權，堪資認定。是原處分機關以系爭房屋之所有權人即訴願人為納稅義務人，按非住家非營業用稅率核定課徵 99 年房屋稅 2 萬 1,678 元，揆諸首揭法律規定，尚屬有據，復查決定遞予維持，亦難謂有誤。

三、至訴願人所稱已於 88 年間移轉交付予○○○○村管委會，並由○○○○村管委會占有使用，有○○○○村管委會所開立之證明書為憑，○○○○村管委會就系爭房屋實際上享有收益及處分之權，自為系爭房屋之實際所有人，系爭房屋納稅義務人應為○○○○村管委會云云。按改制前行政法院 60 年 360 號判例載明：「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。…」，且房屋稅條例第 7 條亦明文規定納稅義務人於房屋移轉時，有向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形之義務，該申報義務依司法院大法官釋字第 537 號解釋，係基於租稅稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人所得支配之範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而所課予納稅義務人之申報協力義務。故本件訴願人應依房屋稅條例第 7 條之規定向原處分機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，以供原處分機關審酌判斷，否則原處分機關自無依據得變更系爭房屋納稅義務人之名義。而按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 項規定納稅義務人名義變更之作業說明，當事人須按各該納稅義務人名義變更之情形，而依各該規定檢附相關資料，始得申請為納稅義務人名義之變更。本件訴願人僅以○○○○村管委會所開立之證明書申請為納稅義務人名義之變更，與上開作業手冊之規定自

有未合。是原處分機關否准訴願人變更納稅義務人名義之申請，而仍以訴願人為納稅義務人核定課徵系爭房屋房屋稅，於法並無違誤，訴願人所稱，委無可採。另有關訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，不再一一論述，併予敘明。

四、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	張瑞濱
	委員	呂宗麟
	委員	李玲瑩
	委員	林宇光
	委員	邱文津
	委員	陳廷墉
	委員	黃鴻隆
	委員	張奕群
	委員	張富慶
	委員	溫豐文
	委員	楊瑞美
	委員	蔡和昌
	委員	蕭文生

中 華 民 國 100 年 3 月 7 日

縣 長 卓 伯 源

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：台中市南區五權南路 99 號)