

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 101—1009）

府法訴字第 1010241329 號

訴 願 人：000

地址：00 縣 00 鎮 00 路 0 號

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 101 年 7 月 11 日彰稅房字第 1019929116 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

緣訴願人所有坐落本縣 00 鄉 00 村 00 巷未編門牌房屋（稅籍編號：○，下稱系爭房屋），為加強磚造二層樓房屋，其一、二層面積分別為 95.9 平方公尺、125.6 平方公尺，自 54 年上期起課徵房屋稅。訴願人於 100 年 7 月 22 日因系爭房屋拆除而向原處分機關申請註銷稅籍，經原處分機關 100 年 7 月 26 日彰稅房字第 1009935870 號函准自 100 年 7 月起註銷房屋稅籍。訴願人嗣於 101 年 6 月 28 日以系爭房屋於 91 年 10 月由訴願人之債權人○○商業銀行股份有限公司（下稱○○商銀）○○分行移請法院拍賣，於 93 年 8 月由○○商銀承受系爭房屋，其已非系爭房屋所有人為由，申請註銷系爭房屋欠繳稅款及退還已繳納之房屋稅，經原處分機關 101 年 7 月 3 日彰稅房字第 1019926708 號函以拍賣範圍僅及於○○路○號門牌建物，並未含括系爭房屋為由，否准所請。訴願人復於同年 7 月 9 日再次申請，經原處分機關同年 7 月 11 日彰稅房字第 1019929116 號函否准所請，訴願人乃再於同年 7 月 18 日陳情，經原處分機關以 101 年 7 月 31 日彰稅房字第 1019929903 號函駁回。訴願人不服，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、訴願及補充理由意旨略謂：

- （一）所有 00 鄉 00 段 92 地號土地，面積 243.01 平方公尺，所有權全部，即其地上建物及 00 鄉 00 村 00 路 0 號房屋，

地面層面積 180.76 平方公尺及未辦保存登記部分地面層 96.56 平方公尺。於 91 年間被法院查封拍賣，後由債權人○○商銀○○分行承受，並於 93 年 7 月 9 日將上述土地及房屋全部點交給○○商銀接管，解除債務人占有，○○乃於同日將戶籍遷出至○○鎮○○路○號。自 93 年 7 月 9 日起，房屋稅納稅義務人已非 000，已納之房屋稅應予退還。

- (二) 法院拍賣房屋，有辦第一次建物所有權登記者，固然依登記機關建物登記簿所載之面積為準，至於未辦保存登記部分，仍然請登記機關至現場勘測，並出具建物測量成果圖為執行拍賣之標的，法院不以稽徵機關房屋稅籍課稅資料為拍賣之依據。
- (三) 000 之土地只有一筆，面積有 243.01 平方公尺，其地上建物全部（含未辦保存登記部分）有地面層 180.76 平方公尺+96.59 平方公尺=277.35 平方公尺，超過基地面積 34.34 平方公尺，亦即○○○所有之房屋（含有所有權及課稅名義）全部已被拍賣移轉。
- (四) 系爭房屋課徵標的「00 鄉 00 村 00 巷未編門牌」房屋究竟在哪裡？或建造於何地號土地上？課徵標的物不明確，如何課納稅人納稅義務？○○○所有不動產，只有○○鄉○○段○號土地及其地上建物，業於 93 年 7 月 9 日全部點交給債務人○○商銀接管，自此日後○○○無任何不動產，即無地價稅，亦無房屋稅云云。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 系爭房屋構造為加強磚造，層數係二層，第 1 層面積 95.9 平方公尺，第 2 層面積 125.6 平方公尺，所有人為訴願人，依本局臺灣省彰化縣 53 年、57 年普查重編之○○鄉○○村房屋稅籍登記表，自 54 年上期起課徵房屋稅，並有訴願人於 53 年、57 年稅籍登記表上認章，訴願人於 100 年 7 月 22 日因系爭房屋拆除向本局申請註銷房屋稅籍，經本局准自 100 年 7 月起註銷在案。而系爭房屋在註銷房屋稅籍前，並無變更所有人註記，且本局房屋稅籍資料亦載

有 54 年上期起至註銷系爭房屋稅籍日止之課稅現值及應納房屋稅。是以，系爭房屋雖未編定門牌及辦理保存登記，惟其課徵房屋稅之要件及內容至為明確，本局以其為租稅客體，以訴願人為納稅義務人課徵房屋稅，於法有據。

- (二) 依臺灣彰化地方法院民事執行處 91 年 10 月 29 日彰院松執育 90 年執字第 10291 號通知、鹿港地政事務所 90 年 12 月 18 日測量之建物測量成果圖及彰化地方法院 92 年 3 月 5 日彰院松執育字第 7142 號不動產權利移轉證書，所拍賣建物○○鄉○○段○號坐落門牌：00 鄉○○路○號（整編前為 00 路○號）為一層面積 180.76 平方公尺（已登記）、增建一層鐵架鐵皮住宅 96.59 平方公尺、雨遮 53.36 平方公尺。另依本局房屋稅籍登記表所載，坐落 00 鄉 00 路 0 號房屋（原設籍門牌為 00 鄉○○村○-○號，後整編門牌為 00 鄉 00 路 0 號，78 年 9 月 5 日再整編門牌為 00 路 0 號），稅籍編號：○，54 年下期設立房屋稅籍，原設籍面積 233.7 平方公尺，構造為磚造，層數一層，所有人原為○○○，嗣於 56 年 5 月 31 日變更房屋納稅義務人為訴願人，依本局臺灣省彰化縣 57 年普查重編之○○鄉○○村房屋稅籍登記表，有訴願人於稅籍登記表上認章。○號房屋其後因增建鋼鐵造面積 96.6 及雨遮 53.4 平方公尺，自 91 年 7 月起課徵房屋稅，92 年間因拍賣由○○商銀承受。經核前揭建物測量成果圖，法院囑託測量建物增建部分，與○號房屋稅籍紀錄表所示平面圖相當，是以法院拍賣範圍僅及於○號房屋，並未含括系爭房屋，與被拍賣之○號房屋構造、面積、層數、起課年月、房屋平面圖、房屋現值及房屋稅額等皆不相同，兩者為不同標的，系爭房屋 92 年間並未隨同○號房屋拍賣移轉所有權，訴願人尚滯欠 96 年至 100 年房屋稅仍應依規定繳納云云。

#### 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。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。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。第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之…。」、「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。」、「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」、「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」、「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之…。」、「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。」於房屋稅條例第 3 條、第 4 條、第 7 條、第 8 條、第 11 條、第 12 條及彰化縣房屋稅徵收細則第 2 條（91 年 8 月 1 日廢止前臺灣省各縣市房屋稅徵收細則第 2 條亦設有相同規範）分別定有明文。

次按「依房屋稅條例第四條第一項規定：『房屋稅向房屋所有人徵收之』，同條第三項規定：『所有權人住址不明或非居住房屋所在地者，應由管人或現住人繳納之。如屬出租，

應由承租人負責代繳，抵扣房租。』…三、查房屋稅條例第四條第三項立法目的係為徵收便利，法條規定應是著眼於如房屋所有權人不在應稅房屋之所在地，將增加稽徵機關徵稅之困難，故採就地課稅方式，規定所有權人住址不明或非居住房屋所在地者，應由管理人及現住人負繳稅義務，承租人則負代繳義務。而房屋稅依現制，為直轄市及縣(市)稅，由直轄市及縣市主管稽徵機關徵收，從而徵收是否便利、有無困難，應以直轄市及縣市觀點判斷之。本案黃○○女士所有○○號等四戶房屋，房屋所有權人雖非居住於課稅房屋現址，倘其住址與課稅房屋仍屬同一直轄市或縣市，相較向管理人或現住人或承租人徵收更為便利，仍應以房屋所有權人為納稅義務人。」亦為財政部 89 年 1 月 18 日台財稅字第 890450101 號函所明釋。

- 二、依據司法院大法官會議釋字第 537 號解釋：「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，因而課納稅義務人申報協力義務。財政部七十一年九月九日台財稅第三六七一二號函所稱：『依房屋稅條例第七條之規定，納稅義務人所有之房屋如符合減免規定，應將符合減免之使用情形並檢附有關證件（如工廠登記證等）向當地主管稽徵機關申報，申報前已按營業用稅率繳納之房屋稅，自不得依第十五條第二項第二款減半徵收房屋稅』，與上開法條規定意旨相符，於憲法上租稅法律主義尚無抵觸。」及解釋理由書：「稅捐稽徵機關所須處理之案件多而繁雜，且有關課稅要件事實，類皆發生於納稅義務人所得支配之範圍，其中得減免事項，納稅義務人知之最詳，若有租稅減免或其他優惠情形，仍須由稅捐稽徵機關不待申請一一依職權為之查核，將倍增稽徵成本。因此，依憲法第十九條『人民有依法律納稅之義務』規定意旨，納稅義務人依個別稅捐法規之規定，負有稽徵程序之申報協力義務，實係貫徹公平及合法課稅所必要…。」，蓋稅捐稽徵程

序，依稅捐稽徵法第 30 條規定，雖採職權調查主義，惟自房屋稅條例第 7 條、第 8 條、第 15 條等之規定觀之，納稅義務人仍負有應向主管稅捐稽徵機關申報，俾使稅捐稽徵機關得據以正確核課系爭稅捐之協力義務，是於課稅實務上，如有房屋稅稅賦減免事由時，納稅義務人具有申報協力義務，其若未能舉具體事證以實其說，尚難認已盡協力義務，合先敘明。

三、本件訴願人以 93 年 9 月 7 日起系爭房屋已交由承受人○○商銀接管，應註銷 93 年 7 月 9 日以後之房屋稅，並依據稅捐稽徵法第 28 條規定請求退還已繳納系爭房屋 88 年度房屋稅。而依該法條規定，以納稅義務人因適用法令錯誤或計算錯誤溢繳為要件，故訴願人之請求是否有理，以該年度系爭房屋稅有無適用法令錯誤或計算錯誤為據。經查，系爭房屋乃 2 層磚造房屋，第一層為 95.9 平方公尺，第二層為 125.6 平方公尺，為未辦理保存登記建物，系爭房屋所有人為訴願人，並經訴願人認章無誤，有卷附 53 年普查重編臺灣省彰化縣福興鄉橋頭村房屋稅籍登記表可稽。訴願人於 100 年 7 月 22 日主張系爭房屋已拆除，依房屋稅條例第 8 條規定申請停止課徵房屋稅，經原處分機關 100 年 7 月 26 日彰稅房字第 1009935870 號函准自 100 年 7 月起註銷房屋稅籍在案。則房屋之現況乃屬可變動之事實，且系爭房屋經原處分機關課徵房屋稅後，歷經四十餘年，是否有減徵、免徵、停止課徵房屋稅之事由發生，房屋所有權人如未提出申請，原處分機關自無從知悉，納稅義務人應負申報協力義務，故系爭房屋 93 年 9 月 7 日起至 100 年註銷房屋稅籍前之課稅期間，原告並未提出減徵、免徵、停止課徵房屋稅之申請，自難主張追溯註銷該課稅期間內之房屋稅。而訴願人既為系爭房屋所有權人，原處分機關以之為納稅義務人課徵房屋稅，難謂有適用法令錯誤或計算錯誤之情事，自無申請退還已繳稅款之可言。是原處分機關否准所請，揆諸首揭法令，並無違誤。

四、再者，依據房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅係以附著於土地

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，即令無照違章建築，亦不例外（最高行政法院 95 年度判字第 2084 號判決參照），系爭房屋既經設立房屋稅籍，縱未辦裡保存登記，亦屬房屋稅課稅標的，要無訴願人所指課稅標的不明確之情事。又違章建物無從為抵押權之設定登記，而不能為抵押權標的物，系爭房屋至早於 54 年間設立房屋稅籍時，即已存在，○○商銀至 76 年 4 月 21 日始以本縣○○鄉○○段○地號土地（重測後與本縣 00 鄉 0 段 0 地號合併為本縣 00 鄉 00 段 0 地號土地）為標的物，設定抵押權，則系爭房屋縱以本縣○○鄉○○段○地號土地為基地興建，亦非抵押權效力所及。況違章建物雖可經由強制執行拍賣程序取得所有權，惟系爭房屋為磚造 2 層房屋，臺灣彰化地方法院民事執行處於辦理 90 年度執育字第 10291 號清償債務強制執行事件時進行查封及拍賣之不動產，均未包括系爭房屋，有臺灣彰化地方法院民事執行處 91 年 10 月 29 日彰院松執育 90 字第 10291 號通知為憑；而債權人○○商銀依強制執行法等規定聲明承受不動產，依法亦限於拍賣之標的物，且實際上觀諸臺灣彰化地方法院民事執行處 93 年 8 月 2 日彰院鳴執育字第 10291 號通知、92 年 3 月 5 日彰院松執育字第 7142 號臺灣彰化地方法院不動產權利移轉證書及○○商業銀行○○分行 101 年 9 月 7 日○○字第 1010000118 號函，系爭房屋確未經債權人○○商銀承受取得所有權。故訴願人仍為系爭房屋所有權人，殆無疑義。從而，房屋稅條例第 4 條第 1 項所稱之房屋所有人，參照彰化縣房屋稅徵收細則第 2 條規定及改制前行政法院 74 年度判字第 937 號判決，包括已辦產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，訴願人未檢附足資證明讓與系爭房屋事實上處分權之相關文件，難謂其已依法履行申報協力義務，其主張系爭房屋已由債權人○○商銀○○分行承受等節，要難採憑。至有關訴願人其餘主張，因不影響本件訴願決定之結果，不再一一論述，併予敘明。

五、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	楊 仲（請假）
	委員	李玲瑩
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	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	簡金晃
	委員	蕭文生

中 華 民 國 101 年 11 月 8 日

縣 長 卓 伯 源

依據 101 年 9 月 6 日修正施行之行政訴訟法第 229 條規定：「適用簡易訴訟程序之事件，以地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院。下列各款行政訴訟事件，除本法別有規定外，適用本章所定

之簡易程序：一、關於稅捐課徵事件涉訟，所核課之稅額在新臺幣四十萬元以下者。二、因不服行政機關所為新臺幣四十萬元以下罰鍰處分而涉訟者。三、其他關於公法上財產關係之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者。四、因不服行政機關所為告誡、警告、記點、記次或其他相類之輕微處分而涉訟者。五、依法律之規定應適用簡易訴訟程序者。前項所定數額，司法院得因情勢需要，以命令減為新臺幣二十萬元或增至新臺幣六十萬元。」，本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月內向臺灣彰化地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。

(臺灣彰化地方法院地址：彰化縣員林鎮中山路二段 240 號)