

金門縣政府決定書

106 年度府訴決字第 003 號

訴願人 000

原行政處分機關 金門縣稅務局

代表人 王漢文（局長）

訴願人因有關申請房屋稅籍事件，不服原行政處分機關中華民國(下同)106 年 6 月 9 日金稅財字第 1060004077 號書函所為之駁回處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，發回原行政處分機關，於 60 日內另為適法之處分。

事 實

緣訴願人 000 於 106 年 5 月 15 日檢具土地所有權狀、門牌證明書、土地建物買賣契約書、協議書及切結書等文件向原行政處分機關申報金門縣金城鎮東門里 000 號房屋(下稱系爭房屋)之房屋稅籍，原行政處分機關以 106 年 6 月 9 日金稅財字第 1060004077 號書函否准訴願人之申請。訴願人不服，故而提起訴願。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

訴願人訴願及補充理由意旨略謂：一、請求撤銷原處分。二、訴願人向 000 君購買土地及其地上未辦登記房屋，訴願人為該房屋所有人，雙方立有協議書和 000 君申請其父修繕房屋，前貴局 104 年 11 月 9 日金稅財字第 1040010011 號函載明同址房屋稅籍資料坐落基地(基地城字段小段 00 號)，為法院法官審核與訴願人所有房屋坐落基地地號「均不相符」，渠既不承認訴願人所有土地坐落基地地號上房屋已為其所設立房屋稅籍，則訴願人自得為其土地坐落基地地號上房屋申請設立房屋稅籍，再者貴局房屋稅籍坐落基地城北段 000 號重測前地號是城字 000 號，已建立房屋稅籍坐落基地是城字 000 號不能占用重測後城北段 000 號，兩者「均不相符」，已建立房屋稅籍註記坐落基地城字 000 號自有其土地權狀，而今貴局 106 年 6 月 9 日金稅財字第 1060004077 號書函載明訴願人申報「金門縣金城鎮東門里 000 號」房屋經會同相關單位實勘確實坐落基地位於金城鎮城北段 000 號土地上，惟查該屋已建立房屋稅籍且歷年均有繳稅在案，問題是本件未辦保存登記之房屋當初房屋稅籍申請人在貴局申請及貴局已建立的房屋稅籍是重測前地號城字 000 號而不是城字 000 號及後來的城北段 000 號，貴局又如何能擅自改成是實勘後的城北段 000 號土地上，畢竟城北段 000 號重測前地號是城字 000，何況已登記建立房屋稅籍申報人又非是重測前土地城字 000 號及後來的城北段 000 號所有人，顯然當初稅籍申報人和貴局承辦人有「明顯錯誤」損及訴願人權益，致訴願人申請設籍未獲同意，遂提起本訴願。三、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。」同條例第 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。」次按契

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。」復按最高行政法院60年判字第360號判例略以：「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。未辦保存登記之房屋除明顯誤植或其他特殊情形外，已設籍房屋之納稅義務人名義，非經繳納契稅或經主管機關核准變更名義者，不得擅自更改。」四、本件未辦保存登記之房屋稅籍設立乃「明顯誤植或其他特殊情形」，查訴願人向000君購買土地及其地上未辦登記房屋，訴願人為該房屋所有人，雙方立有契約書、協議書，訴願人業已辦妥土地移轉，申請水、電、門牌號碼，訴願人實質占有該房屋。其地上未辦登記房屋，因賣方旅居新加坡，民國62年委託他人修繕代管，代管人民國68年逐登記他人名下且錯誤不知房屋坐落基地地號，貴局104年11月9日金稅財字第1040010011號函載明同址房屋稅籍資料坐落基地(基地城字段小段000號)，為法院法官審核與訴願人所有房屋坐落基地地號「均不相符」，渠既不承認訴願人所有土地坐落基地地號上房屋已為其所設立房屋稅籍，則訴願人自得為其所有土地坐落基地地號上房屋申請設立房屋稅籍，再者，貴局房屋稅籍坐落基地城北段000號重測前地號是城字000號，已建立房屋稅籍坐落基地城字000號不能占用重測後城北段000號，兩者「均不相符」是為「明顯誤植」，已建立房屋稅籍註記坐落基地城字000號自有其土地權狀，今對方既不承認訴願人所有土地坐落基地地號上房屋已為其所有設立房屋稅籍，則訴願人自得為其所有土地坐落基地地號上房屋申請設立房屋稅籍。已建立房屋稅籍申請人在貴局申請是重測前地號城字000號及在貴局建立的房屋稅籍也是城字000號，貴局又如何能擅改成是實勘後的城北段000號土地上，況已建立房屋稅籍申報人又非是土地所有人，顯然已建立房屋稅籍申報人和貴局承辦人當初有「明顯錯誤」損及訴願人權益。五、次按我國民法就不動產物權採登記要件主義，除法律另有規定外，不動產物權之有無，全依土地或建物登記簿登載之狀態為準。再按物之所有權具有排他性，一物之上不能同時存在二以上之完全所有權。已登記之不動產物權，苟未塗銷登記，依土地法第四十三條規定，有絕對之效力，不能承認同一不動產同時有另一所有權之存在，即使已登記之所有權其登記具有無效之原因必待塗銷登記後，真正所有權人始得行使其權利。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院七十年台字第二四九六號民事判決、七十二年度台再字第二十號民事判決、九十九年度台字第一一六九號民事判決參照)。六、基於「物之所有權具有排他性，一物之上不能同時存在二以上之完全所有權」和「土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之」，訴願人既為土地所有權人且實質占有該房屋，縱然貴局已建立房屋稅籍且歷年均有繳稅在案，但明顯錯誤在籍，揭諸前已建立房屋稅籍申報人在貴局登記是重測前地號城字000號而非土地所有人城字000號，且為渠舉證非訴願人土地上之房屋為法官所採信，今

貴局會同相關單位實勘房屋確實坐落基地位於金城鎮城北段 000 號土地上，惟已建立房屋稅籍，但其在貴局申請是重測前地號城字 000 號和貴局已建立的房屋稅籍地號也是城字 000 號，又如何能擅改成是實勘後的城北段 000 號土地上，城北段 000 號重測前地號是城字 000 號不是城字 000 號，況已建立房屋稅籍申報人又非是土地所有人，今訴願人即土地所有人於其土地上房屋自得依法繕具「承諾書」登記房屋稅籍，原處分機關應依職權調查證據，並對當事人有利及不利事項一律注意，調查原登記瑕疵，責其舉證登記坐落基地所在，若不承認是在訴願人土地上則應撤銷登記，惟經查已建立稅籍是在訴願人土地上，則房屋稅籍應予更正與返還訴願人不能侵占訴願人土地，和准許房屋稅籍登記，是以請求撤銷原處分。七、訴願人申請系爭房屋「金門縣金城鎮東門里 000 號」房屋稅籍，經原處分機關答辯書第七點「次查系爭房屋 68 年房屋稅籍紀錄表登載之基地標示城字 000 號(重測後為城北段 0000 號)，經查調金門縣地政局土地建物查詢資料，該土地面積僅 19.76 平方公尺，而系爭房屋每層樓面積均為 88.2 平方公尺，顯不相符，應是申報房屋稅籍時勿擅坐落基地地號所致，為釐清事實真相，乃會同地政局人員於 106 年 6 月 7 日實地勘查測量，000 號房屋確實坐落於城北段 000 號土地上，面積為 87.33 平方公尺。」顯然，原處分機關已然確認系爭房屋坐落基地確實在訴願人所有土地地號上，惟訴願人以為恐非原處分機關「申報房屋稅籍時誤繕坐落基地地號所致」，查原處分機關答辯書第六點(一)系爭房屋於民國 67 年 12 月 21 申報開始課徵房屋稅，納稅義務人為 000 (納管人：000) …(二)據系爭房屋納管人 000 之子 000 稱，房屋納稅義務人 000 與原土地所有權人 000 為親兄弟；000 與 000、000 為堂兄弟關係，再查原處分機關補充訴願答辯書第三點稱：惟查當事人揭為華僑身份，且渠等身分證字號不明，但原處分機關一直未查說明接受申報時，「系爭房屋申報是納稅義務人 000 親自申報，還是自申報自始即是登載納稅義務人 000(納管人：000)」，若是即可能納管人 000 代為申報，因為 000 為華僑，不無可能納管人 000 代為申報，如是渠申報時有無依規定「代理案件請另附授權書及被授權人身分證明文件」，因系爭房屋於 62 年提修繕時是土地所有人 000 委託納管人：000 切結在案，其土地所有人自始亦未曾更動，納管人 000 不可能將已受委託修繕的城北段 000 號土地上房屋稅申報納稅義務人 000，所以納管人 000 原先申報登載之基地標示城字 000 號(重測後為城北段 0000 號)，不可能是基地標示城字 000 號(重測後為城北段 000 號)，如是也應該是要申報其受已委託的「000」卻誤繕「000」，原處分機關既查財政部作業手冊規定「房屋稅籍」是稽徵機關課徵房屋稅之依據，作為核勾查核之用，無涉及不動產物權登記，然事實是：系爭房屋在訴願人所有土地上，原處分機關當初接受申報是「誤繕」還是申報人(或納管人)「誤報」，已然「明顯誤植」理當「核勾查核」，還訴願人依規定提出未辦保存登記之房屋土地所有人「承諾書」及實質占有申報房屋稅籍，懇請原處分機關依權責「核勾查核」「核准變更名義」，是所致禱。八、按最高行政法院 60 年判字第 360 號判例略以：「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。未辦保存登記之房屋除明顯誤植或

其他特殊情形外，已設籍房屋之納稅義務人名義，非經繳納契稅或經主管機關核准變更名義者，不得擅自更改。」次按「不動產物權之有無，全依土地或建物登記簿登載之狀態為準」，再按物之所有權具有排他性，一物之上不能同時存在二以上之完全所有權，已登記之不動產物權，苟未塗銷登記，依土地法第四十三條規定，有絕對之效力，不能承認同一不動產同時有另一所有權之存在，即使已登記之所有權其登記具有無效之原因，必待塗銷登記後，真正所有權人始得行使其權利。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之」(最高法院七十年度台上字第二四九六號民事判決、七十二年度台再字第二〇號民事判決、九十九年度台上字第一一六九號民事判決參照)九、實則「土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之」，原處分機關106年6月9日金稅財字第1060004077號書函載明訴願人申報「金門縣金城鎮東門里000號」房屋經會同相關單位實勘「確實」坐落基地位於金城鎮城北段000號土地上，惟查該屋已建立房屋稅籍且歷年均均有繳稅在案，顯然當初稅籍申報人和原處分機關承辦人有「明顯錯誤」損及訴願人權益，致訴願人申請設籍未獲同意，原處分機關理應請占有房屋稅籍人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，或已經實勘「確實」原申報房屋稅籍坐落基地已查土地面積僅19.76平方公尺不可能有系爭房屋每層樓面積均為88.2平方公尺，原處分機關亦因「誤繕」「核准變更」土地所有權人對其土地上房屋申報房屋稅籍。十、訴願人即土地所有人於其土地上未辦建物登記房屋依房屋稅籍申報規定自得繕具「承諾書」登記房屋稅籍，原處分機關應依職權調查證據，並對當事人有利及不利事項一律注意，調查原登記瑕疵，責其舉證登記坐落基地所在，渠若不承認是在訴願人土地上則應撤銷登記，惟經查證已建立稅籍是在訴願人土地上，則房屋稅籍應予更正與返還訴願人不能侵占訴願人土地，至若如原處分機關一方以為「誤繕」而逕自認定原納稅人申報房屋稅籍實非妥當，是以請求原處分撤銷，准許訴願人申報房屋稅籍登記，實感德便。十一、納稅義務人000(納管人000)000之子000提供62年3月15日受000(000)委託「接管」土地房屋登記及000(000)確為同一人之證明文件，惟上開文件不持用於68年申請稅籍登記致「明顯誤植」和其他「特殊情形」，因查同(62)年12月27日納管人000再接受同址土地所有人000委託「接管該土地上房屋重建」在後，不無「申報不實」「隱匿不報」情事，又原處分機關也一直未說明系爭房屋稅籍是「何人申報何人認章」，申報時有無持土地使用同意書後再准其設立房屋稅籍，答辯書文僅重覆房屋稅籍資料紀錄表納稅義務人登載為000(納管人000)應無違誤，實令人難以信服。十二、依據房屋稅條例第4條第3項未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，且無建造執照或使用執照，其房屋稅應向現住人或管理人徵收之，懇請據以准許訴願人請求。十三、訴願人申請系爭房屋「金門縣金城鎮東門里000號」房屋稅籍，經原處分機關訴願補充答辯書：理由第三點、106年10月16日納稅

義務人000(納管人000)000之子000提供62年3月15日金門縣地政事務所「核發」之「聲請土地登記事項委託書」000(000)委託000(納管人)接管土地標示000地號等5筆土地上房屋登記為憑。次日補正000(000)確為同一人證明文件，惟查看土地謄本土地所有人一直是000，其於62年06月(或更早)取得上開土地，同年12月再委託同一人000全權「代理」「重建」並向金城鎮公所申請、切結修繕房屋，時000只是「見證人」，這是62年3月000委託房屋後變成「見證人」，卻在6年後即68年納管人：000納稅人申報用000名和附著於土地上之房屋地號又誤，納管人：000既然存有62年受000名字(應非000名字)接管房屋委託書及其正確地號，為何會錯誤報錯地號、人名，顯然納管人000知道同年12月土地所有人000再委託其「代管」同址土地上房屋「重建」，受託人00062年12月27日呈報金城鎮公所申請書明載：一、民受華僑000委託「代管」列城字第000、000、000、000、000號五起(一棟)因年久失修樑柱破損不堪居住，茲受其委託修理…(前附件：金門縣地政事務所印發「聲請土地登記事項委託書」000委託納管人：000全權代理重建登記事項，證明欄(僑居地會館或社團)，有新加坡浯江公會主席000蓋章，不知000提供受000(000)委託接管土地上房屋登記是否也是同樣格式，由僑居地證明僑民身分，不克返回僑鄉親自辦理，需要委託納管人000，訴願人以為該式樣委託書應該是金門縣地政事務所印發給僑居地會館證明僑民身分，俾供僑民聲請委託用，不是給金門居民使用，不是如答辯書是金門縣地政事務所「核發」，也不是土地持有證明書…)，而另紙切結書000也還只是「見證人」，案經金城鎮公所62年12月29日4110號令准照辦副知000本人和「權狀五紙發還」，可見納管人：000再接受000「代管」房地在後，納管人：000不以此申報而用委託書上不見姓名的「000」和不是受託的地號更應無土地使用同意書，致造成今日和承辦人明顯誤植，恐有「申報不實」「隱匿不報」之「特殊情形」。十四、000(000)確為同一人之證明文件(來函並未註明何時何機關發給)，是否由金門縣金城鎮戶政事務所出具原始戶籍登載，惟若同一人，依規定受託人：000也需有受(000)的委託辦理「申報納稅人」委託書和土地所有人000的使用同意書，如同其呈報金城鎮公所申請書所應附證件，更依程序稅務人員應審核其有無填具「申報書」，填明建築用材及建積平面圖，使用土地地段地號等，之後稅務機關尚需派員現場核對以憑作為評定現值之依據(引述鈞府99年度府訴決字第015號決定書第6頁稅務退休人員訴願)，惟迄今原處分機關一直未說明是「何人填具申報書何人認章」，僅答辯「房屋稅籍資料紀錄表」納稅人登載為000(納管人000)應無違誤，惟若如無人填具申報書無人「認章」，無人於房屋稅籍資料紀錄表填載「認章」，無人同意土地使用同意書，難不成容有原處分機關對於系爭房屋初期「逕行建立」虛偽不實之房屋稅籍，致納稅人及地號錯誤，迄今才「實勘」系爭房屋確實座落訴願人所有土地上，才有000(000)確為同一人，但為什麼不調查納稅人登載「000」是誤繕，應該是登載土地所有人「000」才正確，因此，有作業之瑕疵在先，現又拒不依當事人之請求調查事實辦理更正。十五、委託人長年旅居新加坡，早期金門未實施建管，房屋不用有建使造，房屋如果不作為營業場所就不注意稅籍問題，接管人有意無

意報錯地號、人名，今土地所有人要求無權占有對方提出占有權源。因查房屋納稅義務人並非必為房屋所有人，財政部 90.01.29 台財稅第 0900450294 號函釋：所有權歸屬無法證明，在該房屋稅籍記錄表及房屋繳款書亦宜加註管理人或現住人等文字，又查(引述鈞府 99 年度府訴決字第 015 號決定書)主文：發回原行政處分機關另為是法之處理，理由文末也有相同引述：「查訴願人請求變更納稅義務人而系爭房屋系未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，且無建造執照或使用執照，業如前述，其房屋稅應向現住人或管理人徵收之。」今訴願人辦妥土地所有權狀、水、電，門牌證明、房屋清空交屋實質占有，尤其本件乃訴願人見納稅義務人 000(納管人：000)000 之子 000 訴訟案中因系爭房屋不在訴願人土地上為法院法官所採納和其「明顯誤植」而依法出具「承諾書」辦理房屋稅籍申請應屬適法，準用房屋稅條例第 4 條第 3 項。況在同一當事人就與該重要爭點所提起之他訴訟，不得為相反之主張…以符訴訟法上之「誠信」原則…(參照最高行政法院 100 年度判字第 856 號判決意旨)，爰(納管人：000)之子 000 在法院不主張即不得在此為相反主張。十六、訴願人申請系爭房屋「金門縣金城鎮東門里 000 號」房屋稅籍，經原處分機關訴願(補充)答辯書理由第三點、系爭房屋依財政部編訂之「房屋稅稽徵作業手冊」第 2 章稅籍設立，其中第 2 節規定「逕行設籍」依法有據，顯然系爭房屋無人填具申報書無人「認章」無人於房屋稅籍資料紀錄表填載「認章」，無人同意土地使用同意書，(按：受理訴願機關否準訴願人閱卷申請閱覽、抄錄、影印、攝影該案「有關卷證」，致無法證實，委實不合理)，竟是原處分機關對於系爭房屋「逕行建立」設籍和核定房屋稅籍，課徵房屋稅，再答辯所謂「依法有據」，但其同章節更載明「俟將來確實查明房屋實際所有人後，再辦理更正」，原處分機關謂卷查系爭房屋 62 年即已存在，於 68 年才逕行設籍課稅，惟未經調查人員、審核人員「確實審查」，否則系爭房屋逕行設籍時土地所有人 000 已於本縣金城鎮公所申請「重建修繕」系爭房屋在案，應不致誤植，原處分機關有「明顯誤植」之「特殊情形」，應依同章節「再辦理更正」，准許訴願人依法填具承諾書辦理房屋稅籍申請或更正稅籍所有人。十七、答辯書理由第四點、系爭房屋及其坐落之土地，納稅義務人 000 及土地所有權人 000，「同時」委託 000 為房屋及土地之納管人，應相當了解房屋及土地「分屬不同人」，且房屋稅之繳納已歷經三十幾年，其間並無任何異議，然查系爭土地登記所有人一直是 000 從未變更，系爭房屋更是 000 委託(非納管)000 重建修繕，000 即是房屋所有人已無疑慮，畢竟如果「同時」委託，何以 000(000)卻只是「見證人」身分。再說房屋稅之繳納已歷經三十幾年其間並無任何異議，乃因委託人長年旅居新加坡，今因土地房屋買賣才發現稅籍問題，至若原處分機關無「明顯誤植」，何以系爭房屋坐落土地地號「逕行建立」錯誤，房屋稅籍資料紀錄表登載城字 000 號為法官採信非訴願人土地城字 000 號，後經實勘才「確實」坐落訴願人土地地號上，殊不知「房屋稅，以附著於土地上之各種房屋，…為課徵對象。」又原處分機關無「明顯誤植」何以納稅人「逕行建立」錯誤登載「000」不是委託人「000」，經質疑再辯說「000」「000」同一人，顯然原處分機關「逕行設籍」之前沒有調查查證原始資料，畢竟縱使是 68 年才「逕行設籍」，斯

時土地所有人一直是000，委託重建修繕系爭房屋人也是000，而「逕行設籍」納稅義務人卻是與土地、房屋皆無關係的第三者「000」，原處分機關僅憑空杜撰房屋及土地「分屬不同人」，致造成困擾。十八、答辯書理由第六點、原處分機關欲訴願人提出移轉文件及申報繳納契稅程序才能變更納稅義務人，誠不知稅籍名字不同是無法移轉辦理，而究其因乃原處分機關初期「逕行建立」錯誤稅籍在先，納稅人名義與事實不合，致訴願人無法辦理移轉文件及申報繳納契稅，如今原處分機關既然「承認」「逕行設籍」，又經「確實」查明：系爭房屋坐落土地所有人000土地上，再有土地所有人000委託000向金城鎮公所提出「重建修繕」系爭房屋申請書、切結書，已然證明系爭房屋為土地所有人000所有，原處分機關當初「逕行建立」設籍未經調查審核，未依「設籍時事實狀態、法律規定審查」致有違誤，著應辦理更正納稅義務人000為000(繼承人000)，如此訴願人方能提出移轉文件及申報繳納契稅程序，才能變更納稅義務人。十九、房屋納稅義務人並非必為房屋所有人，財政部90.01.29台財稅第0900450294號函釋：所有權歸屬無法證明，在該房產權未確定前，暫由管理人或現住人繳納房屋稅房屋稅籍記錄表及房屋繳款書亦宜加註管理人或現住人等文字，訴願人請求變更納稅義務人，乃係爭房屋係未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋且無建造執照或使用執照，其房屋稅應向現住人或管理人徵收之，又訴願人一再陳述辦妥土地所有權狀、水、電，門牌證明、房屋清空交屋實質占有，更強調本件乃訴願人見納稅義務人000(納管人：000)000之子000訴訟案中因系爭房屋不在訴願人土地上為法院法官所採納和原處分機關「明顯誤植」，而依法出具「承諾書」辦理房屋稅籍申請應屬適法，如今再證諸原處分機關「逕行設籍」之錯失，系爭「房屋稅籍資料紀錄表」沒有人「認章」，申報人也沒有人「認章」，原處分機關也未經「調查、審核」即「逕行設籍」致有違誤，理應依同手冊章節規定「再辦理更正」及同手冊4章1節「稅籍釐正」規定「與稅籍名義不符案件，當事人得申請納稅義務人名意變更」准予訴願人所請，爰「依法有據」，或準用房屋稅條例第4條第3項再撤銷原「逕行設籍」之違誤讓房屋實質占有人申請設籍，是以懇請原處分撤銷，准許訴願人房屋稅籍申請或變更，實感德便云云。

原行政處分機關答辯及補充答辯意旨略謂：一、按房屋稅條例第3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」、同條例第4條第4項規定：「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。」二、次按財政部編訂之房屋稅稽徵作業手冊第2章第1節申報設籍規定及房屋稅條例第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分別有財政部73年10月11日台財稅第61141號函示及最高行政法院96年度判字第426號判決意旨。三、稅捐稽徵機關受理申請人稅籍之申請而予以准許之行政處分，其性質上應屬一種確認納稅義務人、房屋結構、位置、面積之確認處分，俾以為課稅之依據。非供作為認定房屋所有權之憑證。又依前揭房屋稅條例第3條規定，房屋稅乃以附著於土地之各種房屋、建築物，為課徵對象，對

於坐落地面層之建物課徵房屋稅，除有數人區分一建築物之情形外，於物理現象上斷無可能於同一位置同時存在2以上之數個得為課徵房屋稅對象之建物存在，故稅捐稽徵機關自不得於同一位置准許2以上之數個房屋稅籍，否則不僅有違物理現象，亦將發生溢徵稅額之違誤。四、契稅條例第2條規定，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。又最高行政法院60年判字第360號判例略以：「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。」是以，未辦保存登記之房屋，除了明顯誤植或其他特殊情形外，已設籍房屋之納稅義務人名義非依繳納契稅或主管核准變更名義者，不得擅自更改。五、本件訴願理由略謂：(一)本件未辦保存登記之房屋稅籍設立乃「明顯誤植或其他特殊情形」…。(二)基於「物之所有權具有排他性，一物之上不能同時存在二以上之完全所有權」和「土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有系有正常權源之事實證明之」…是以請求撤銷原處分。六、卷查本案相關事證如下：(一)系爭房屋於民國67年12月21申報開始課徵房屋稅，納稅義務人為000(納管人：000)，為2層樓房屋，1層及2層面積各為88.2平方公尺(總面積176.4平方公尺)，此有68年房屋稅籍資料紀錄表影本卷可稽，且從68至104年均有繳納房屋稅在案。(二)據系爭房屋納管人000之子000稱，房屋納稅義務人000與原土地所有權人000為親兄弟；000與000、000為堂兄弟關係。(三)系爭房屋原由納管人000先生出租給000先生使用，本局於106年6月7日實地查訪000先生稱，民國81承租該建物作為金紙加工用，並向台電申請送電，民國103年12月31日終止租約。七、次查系爭房屋68年房屋稅籍紀錄表登載之基地標示城字000號(重測後為城北段000地號)，經查調金門縣地政局土地建物查詢資料，該土地面積僅19.76平方公尺，而系爭房屋每層樓面積均為88.2平方公尺，顯不相符，應是申報房屋稅籍時誤繕坐落基地地號所致，為釐清事實真相，乃會同地政局人員於106年6月7日實地勘查測量，000號房屋確實坐落於城北段000地號土地上，面積為87.33平方公尺。八、另000君取得城北段000地號土地後，向台電及自來水廠繳納所積欠的費用後，即可辦理變更戶名，再持水電費單據向金城戶政事務所申請門牌證明，作為實質佔有系爭房屋之佐證，再檢附與000君簽訂土地建物買賣契約書、切結書及協議書等相關資料，於106年5月15日向本局申請設立系爭房屋稅籍，惟本局登載之房屋稅納稅義務人為000，核與現況不符，且系爭房屋亦未辦理房屋移轉契稅申報，遂於106年6月9日否准其設立房屋稅籍。九、按財政部編訂之房屋稅稽徵作業手冊第2章第1節申報設籍規定，及房屋稅條例第4條規定可知，對於審查申報設籍資料，僅為形式審查，並無確認私權之效力。查房屋稅籍是稽徵機關課徵房屋稅之依據，作為核稅勾稽查核之用，無涉及不動產物權登記，房屋稅籍設立登記並非旨在確認所有權歸屬，本案事涉私權爭議，非稅捐機關所能審認裁斷，請求撤銷本局106年6月9日金稅財字第1060004077號書函處分，應予駁回。十、查系爭房屋「金門縣金城鎮東門里000號」，經本局函請金門縣金城戶政事務所查證門牌疑義案，經106年8月30

日城戶字第1060001503號函覆結果，查該門牌應為該所成立前由金城鎮公所初編之門牌，何時編訂、期間有無改編，並無相關資料提供，並函檢附由金城鎮公所移交該戶政所金門縣金城鎮東門里門編釘名冊(計2頁)，依其資料載示為房屋所有人或代管人為000君，與原答辯狀第六點(三)卷查本案事證敘明理由相符合。十一、另函請金城鎮公所提供門牌資料，該所於106年9月1日汁字第1060011130號函覆，查無相關檔存資料可供參照。十二、為查明系爭房屋納稅義務人000君及其弟000君該等有無向國稅機關申報繼承等相關事證，惟查當事人皆為華僑身份，且渠等身分證字號不明，致無法查證是否有無申報遺產繼承等相關資料，本案已向系爭房屋相關關係人查證屬實，訴願人所提之訴願無理由。十三、按房屋稅條例第3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。」及第8條規定：「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。」明訂房屋稅之課徵對象為房屋，除房屋有拆除等滅失之情形外，同一房屋不應有二個以上之稅籍登記，以免重複課稅是以，如房屋已設有稅籍登記者，即不得再受理新設稅籍登記之申請。十四、訴願人訴願補充理由略以(一)原處分機關一直未查明接受申報時，「系爭房屋申報時是納稅義務人000親自申報，還是自申報自始即是登載納稅義務人000(納管人：000)…」(二)系爭房屋在訴願人所有土地上，原處分機關當初接受申報時是「誤繕」還是申報人(或納管人)「誤報」，已然「明顯誤植」理當「核勾查核」…(三)土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，佔有人應就取得佔有係有正當權源之事實證明之。十五、經查本案查證如下：(一)查系爭房屋「金門縣金城鎮東門里000號」，自68年起課徵房屋稅(房屋稅籍編號W01010396000)，房屋納稅義務人登載為000(納管人000)，歷年均繳納房屋稅在案，其間並無任何異議；106年10月16日000之子000提供62年3月15日金門縣地政事務所核發之「聲請土地登記事項委託書」000(000)委託000(納管人)接管土地標示000地號等5筆土地上之房屋登記為憑(附件1)。次日補正000(000)確為同一人證明文件(附件2)，其中土地標示000地號即為系爭房屋之土地城北段000地號，又查該房屋未辦理房屋移轉契稅申報紀錄。是以，房屋納稅義務人登載為000(納管人000)應無違誤。(二)至於房屋坐落基地記載為城北段000地號(重測前為城字000地號)，與實際坐落地號不符乙節，本局業已通知地政單位至現場勘查，系爭房屋確實坐落在城北段000地號。又訴願人000系爭其前手000如何取得000號房屋所有權乙事，訴願人000迄今未提出任何說明及相關文件。倘若000主張其母或父為原始起造人者，應提出相關事證及原納稅義務人000繼承人不爭執證明(若有爭執應自行解決)，經核實無誤者，依法辦理更正。如000係自000繼承人處移轉取得者，應提出移轉文件及申報繳納契稅等程序。絕非重新申請稅籍編號，影響課稅秩序，造成重複課稅。且房屋稅籍資料(門牌號碼)主要以戶政機關新編門牌資料為據。而房屋坐落基地地號則屬地價稅課稅資料，非房屋稅課徵對象之主要判斷依據。是以，依前揭房屋稅條例第3條規定，原處分機關不在同一門牌坐落重複設立新稅籍，而

否准訴願人000之申請，應屬有據。(三)有關土地所有權人主張對其土地被無權占有之事實應由佔有人就取得佔有係有正當權源之事實證明之乙節，原處分機關審查房屋申報設籍資料，僅為形式審查，並無涉及不動產物權登記及確認所有權歸屬，事涉私權爭議，非稅捐機關所能審認裁斷。十六、卷查本案系爭房屋「金門縣金城鎮東門里000號」，於民國62年即已存在。於68年才設籍課稅乙節，依財政部編訂之房屋稅稽徵作業手冊第二章稅籍設立，其中第2節逕行設籍第6點規定房屋建造完成後，未依房屋稅條例第7條規定，申報設立房屋稅籍者，應逕行設籍核定房屋現值，課徵房屋稅，依法有據。並無訴願人理由等「申報不實」「隱匿不報」之「特殊情形」。十七、系爭房屋及其坐落之土地，納稅義務人000及土地所有權人000，同時委託000為房屋及土地之納管人，應相當了解當時房屋及土地分屬不同人，且房屋稅之繳納已歷經三十幾年，其間並無任何異議，絕非訴願人所稱「明顯誤植」之情形。十八、訴願人係於104年10月16日向000協議價購系爭土地建物，再分別向台電金門區營業處及金門縣自來水廠繳清欠稅費後辦理過戶，憑繳交之水電費單據向戶政事務所申請門牌證明，出具「承諾書」向本局申請設立房屋稅，惟當時系爭房屋金城鎮東門里000號」(房屋稅籍編號000)已設籍在案，為避免影響課稅秩序，同一房屋不應有二個以上之稅籍登記，以免重複課稅，致未受理其申報房屋稅籍，應無違誤。十九、按財政部編訂之房屋稅稽徵作業手冊第四章第二節稅籍管理第陸點、第八款規定，房屋稅之釐正，非經依據申報、通報、調查及行政救濟確定之資料，簽報核准後，不得任意刪改或更正。是以，納稅義務人之變更應自有法定原因，非依法不得變更之。非有關訴願人理由略以，準用房稅條例第4條3項規定申報設立房屋稅籍。訴願人000君應提出移轉文件及申報繳納契稅等程序，才能變更納稅義務人。二十、系爭房屋金城鎮東門里000號」(房屋稅籍編號000)已設籍在案，理由補充說明已於訴願人歷次提出補充答辯檢卷答辯在案，系爭房屋在設籍當時，房屋納稅義務人及土地所有權人本分屬000及000，並非訴願人所稱「明顯誤植」因此就無財政部所編訂之「房屋稅稽徵作業手冊」第4章第1節「稅籍釐正」規定之適用。二十一、系爭房屋之納稅義務人000於68年設立房屋稅籍在先，訴願人係於104年10月16日向000協議價購系爭土地建物在後，再分別向台電金門區營業處及金門縣自來水廠繳清欠稅費後辦理過戶，憑繳交之水電費單據向戶政事務所申請門牌證明，出具「承諾書」向本局申請設立房屋稅，惟當時，為避免影響課稅秩序，同一房屋不應有二個以上之稅籍登記，以免重複課稅，致未受理其申報房屋稅籍，應無違誤。又按財政部編訂之房屋稅稽徵作業手冊第四章第二節稅籍管理第陸點、第八款規定，房屋稅之釐正，非經依據申報、通報、調查及行政救濟確定之資料，簽報核准後，不得任意刪改或更正。是以，納稅義務人之變更應自有法定原因，非依法不得變更之。非有關訴願人理由略以，準用房稅條例第4條3項規定申報設立房屋稅籍。訴願人000君應提出移轉文件及申報繳納契稅等程序，才能變更納稅義務人。二十二、綜上所述，本件訴願為無理由，爰依訴願法第58條第3項規定檢附原卷乙宗，敬請察核予以駁回，以維法紀，實感德禱等語。

理 由

一、按「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。(第1項)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2項)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。(第3項)」，「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。」民國67年房屋稅條例第4條、第7條分別定有明文，合先述明。

二、查系爭房屋稅籍資料紀錄表登載之基地標示為城字000號（重測後為城北段000地號），經原處分機關查調金門縣地政局土地建物查詢資料，該土地面積僅19.76平方公尺，而系爭房屋每層樓面積均為88.2平方公尺，顯不相符，疑為房屋稅籍登載時誤繕坐落基地地號所致，為釐清事實真相，經原處分機關會同金門縣地政局人員於106年6月7日實地勘查測量，000號房屋確實坐落於城北段000地號土地上，面積為87.33平方公尺，系爭房屋稅籍資料紀錄表登載之基地標示為城字000號（重測後為城北段000地號），為登載房屋稅籍時誤繕坐落基地地號所致併予敘明。

三、卷查系爭房屋為未辦建物所有權第一次登記之2層樓房屋，1層及2層面積各為88.2平方公尺（總面積176.4平方公尺），於民國67年12月21日經原處分機關核定設立房屋稅籍，稅籍編號為000號，並於68年開始課徵房屋稅，納稅義務人為案外人000，納稅管理人為案外人000，此有系爭房屋稅籍資料紀錄表影本在卷可稽，且從68至104年均有繳納房屋稅在案。惟本案經本府以106年11月10日府行訴字第1060090583號函函請原處分機關提供系爭房屋申報或設籍課稅之相關資料，原處分機關於106年11月24日金稅財字第1060301595號函函復，內容略以：「…僅依現有之房屋稅籍記錄表、房屋平面圖及房屋現值稅額核計表等相關文件以為佐證，尚無法推定本訴願案系爭建物『金門縣金城鎮東門里000號房屋』，斯時係依房屋稅條例第7條規定申報或由本局逕行核定房屋現值課徵房屋稅…」，另依金門縣金城鎮公所檢送有關案外人000於62年12月27日委託申請修繕房屋相關資料，係由案外人000委託案外人000申請修繕城字000號等5筆地號土地上之房屋，則系爭房屋稅籍資料紀錄表所載納稅義務人000是否為系爭房屋之實際房屋所有人、現住人或管理人，尚有疑義。依卷附資料，並未見原處分機關加以調查審認，系爭房屋之實際房屋所有人、現住人或管理人為何人，仍有待原處分機關查明。是以本件尚有事實不明之情事，原處分機關未加詳盡調查，其駁回處分殊顯率斷，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為適法之處分，以資妥適。

四、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條規定，決定如主文。

金門縣政府訴願審議委員會

主任委員 吳成典

委員 陳朝金
委員 陳素鶯
委員 楊士擎
委員 翁正義
委員 楊延壽
委員 柯偉宏
委員 顏水坤

中 華 民 國 106 年 12 月 22 日

縣 長 陳 福 海

如不服本決定，得於決定書送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區文林路725號）提起行政訴訟，並抄副本送本府。

中 華 民 國 106 年 12 月 26 日