

# 金門縣政府決定書

108 年度府訴決字第 010 號

訴願人 許○○

訴願代理人 許○○

原行政處分機關 金門縣稅務局

代表人 翁自保（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)108 年 8 月 5 日金稅財字第 1080301134 號函所為之處分，提起訴願，本府決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人許○○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○○里○○路○○號房屋(下稱系爭房屋)之房屋稅籍，原行政處分機關前分別以 106 年 6 月 9 日金稅財字第 1060004077 號書函、107 年 2 月 21 日金稅財字第 1070300175 號函、107 年 3 月 22 日金稅電字第 1070200071 號函、107 年 9 月 14 日金稅財字第 1070301085 號函及 108 年 1 月 22 日金稅財字第 1080300117 號函否准訴願人之申請。訴願人不服，訴經本府以 106 年度府訴決字第 003 號、107 年府訴決字第 002 號、107 年度府訴決字第 009 號及 108 年度府訴決字第 001 號訴願決定，將原處分撤銷，囑由原處分機關另為處分。嗣原處分機關以 108 年 8 月 5 日金稅財字第 1080301134 號函重為處分，訴願人仍表不服，復向本府提起訴願。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、原處分撤銷。二、原處分機關經訴願決定四次後，今首次提出「新事證」是「台端向洪○○君購買之房屋與本局 68 年設立房屋稅籍之金城鎮○○里○○路○○號非屬同一建物」，有違訴願決定意旨，今提出「記載拆除」是「新事證」，是「新建」，原始檔案記載實已不可考，不知如何「重新評定」。三、原處分機關說明三、(一)該建物於民國 53 年已申報設立房屋稅籍，納稅義務人為許○○，房屋構造為中式土磚造、中式磚造，總面積為 86.68 平方公尺，59 年增建面積為 106.48 平方公尺。62 年納稅義務人變更為洪○○，管理人洪○○。本局 62 年至 63 年之房屋徵收底冊「登載」63 年下期「拆除」，且 64 年至 67 年上期房屋徵收底冊無上開房屋之課稅資料。(二)另民國 68 年設立之房屋稅籍紀錄表，納稅義務人為洪○○，房屋構造別為鋼筋混凝土、杉木，構造完成日期為 67 年 12 月 21 日，總面積為 176.48 平方公尺。62 年納稅義務人變更為洪○○，管理人洪○○，原處分機關訴願當中以個資法隱瞞納稅義務人洪○○，管理人洪○○，有礙事實釐清，62 年納稅義務人「變更」應該是納稅義務人「洪○○」，管理人「洪○○」，但洪○○是受洪○○委託申報修理不是受洪○○，金門縣地政事務所印發洪○○委託書委託事項全權代理「重建」，原處分機關「登載」「拆除」(應該又是自行登載沒有人員簽章)才能重新建立「稅籍」變更納稅義務人。民國 68 年原處分機關設立之「房屋稅籍紀錄表」，納稅義

務人洪○○，管理人洪○○已如訴願決定理由四：…無任何依行為時依房屋稅條例第七條規定之申報資料，「申請人」、「調查人員」及各級主管人員欄位均未簽章，金門縣金城鎮公所 108 年 01 月 15 日汁建字第 1080000802 號函復：「…惟依據洪○○君 62 年 12 月 27 日向本所申請修繕房屋相關資料顯示，洪○○君應屬起造人。」洪○○君是系爭建物「金門縣金城鎮○○里○○路○○號房屋」起造人，原處分機關亦隱瞞不提「起造人」洪○○，謂金城鎮公所沒有載明「所有人」洪○○，不理房屋稅條例：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。洪○○應屬「起造人」是房屋納稅人，金城鎮公所函復載明，今原處分機關「查證」係屬「新建」，非金城鎮公所指稱「修繕」建物，房屋稅條例第 23 條：房屋之「新建」重建、增建或典賣移轉，主管建築機關及主辦登記機關應於核准發照或登記之日，同時通知主管稽徵機關。原處分機關 67 年「重新評定」之建築物係屬「新建」，是否有金城鎮公所「通知」事證，因該設籍之申報資料「申報人」、「調查人員」及各級主管人員欄位均未簽章，不知原處分機關如何「評定」成立，原處分機關前「房屋稅籍紀錄表」登載系爭房屋坐落(城北北段○○地號)不在訴願人土地上(城北北段○○地號)，為釐清事實真相會同金門縣地政局勘查為登載誤繕，竟不理系爭建物管轄機關金城鎮公所函復洪○○申請修繕房屋相關資料顯示：系爭建物洪○○君應屬起造人。四、原處分機關提出「新事證」是「台端向洪○○君購買之房屋與本局 68 年設立房屋稅籍之金城鎮○○里○○路○○號非屬同一建物」，係屬「新建」，「新建」又否准訴願人申請房屋設立新稅籍，謂訴願人土地上房屋已設籍，不知「新建」房屋在那裡？五、原處分機關答辦理由六、(一)至(四)有違訴願決定意旨理由：系爭房屋 68 年設立房屋稅籍已難認定「依法設立」；(五)至(八)不查系爭房屋水、電用戶人是訴願人，資料顯示系爭房屋是空屋，沒有現住人，但就是訴願人設籍在系爭房屋內也不會被承認是房屋所有人(檢附訴願人辦理遷入戶籍謄本，證明訴願人有實際管領支配能力)，原處分機關調查系爭房屋無「現住人」是空屋，不調查系爭房屋「管理人」是訴願人，不通知處分相對人陳述意見，按行政程序法第 102 條：行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。系爭房屋最後承租人許○○租賃用作「金紙倉庫」無「現住人」，103 年 12 月 31 日許○○租約期滿接到「所有人」洪○○存證信函，即於期限內將系爭房屋出入門戶「鑰匙」交還洪○○轉予承購土地房屋訴願人，並辦理水、電用戶變更為訴願人，水、電費用繳納人是訴願人，106 年 5 月 16 日訴願人申請房屋稅籍出具法定「承諾書」並附水電繳費單據…已有說明，不解「管理人」還要具備那些「合法」權，原處分機關怎不說明系爭房屋稅籍設立又「合法」在那裡。六、原處分機關答辦理由九(一)至(二)，反問訴願人又如何「合法」取得系爭房屋？訴願人並無說明。訴願人又如何「合法」取得管理權？訴願人並無說明。訴願人訴願中歷歷說明在案，原處分機關既重複又不理訴願決定，四次乃重為相同內容

之處分。從不說明如何「合法」設立系爭房屋「稅籍」，沒有申報人簽章申報，沒有審核員、調查人員簽章審核調查的「房屋稅籍資料紀錄表」訴願決定理由「實難以認定依法定程序申報或逕設」原處分機關前「說明」稱「當初『核定』納稅義務人為「洪○○(納管人洪○○)」之「相關原始資料」已不存在，承辦人員亦無法追尋，實已不可考」原處分機關「行政處分」既「實已不可考」又能逕自辦理變更「管理人」洪○○子洪○○「繼承」專屬父權身管理人為管理人，顯見「重大明顯瑕疵」，原處分機關40年稅籍不「釐正」還提供給法官做證據，當然，原先系爭房屋座落基地標示不是在訴願人土地上，法官依據審判訴願人土地上沒有房屋，但原處分機關經勘查後承認設籍地號「錯誤」，只有訴願人土地上房屋才「符合」設籍房屋大小，原處分機關提出「新事證」是訴願人土地上的房屋是「新建」，「新建」房屋「證照」在那裡？訴願人沒有說明舉證又如何獲取訴願委員會歷四次訴願決定：原處分撤銷，發回原行政處分機關，於30日內另為適法之處分，原處分機關一直視若無睹訴願決定意旨，令人扼腕，違背行政程序法第8條規定：行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴七、原處分機關答辯理由十：揭臺北高等行政法院91年度簡字第346號行政裁判：所謂「房屋實際使用情形」，指房屋所有權本人使用，或其他有使用權人（例如借用人、承租人），若本案系爭房屋所有權人不明，沒有所有權本人使用，向誰借用、承租？訴願決定理由五載明，原處分機關稅籍所載納稅人：洪○○、納管人：洪○○皆已歿並無遺族辦理「繼承」，無法證明系爭房屋係由何人繼承，亦無管理人可再「繼承」「管理人」之證明，原處分機關不按最高行政法院60年判字第360號判例，以訴願人土地上門牌○○號未辦保存登記之房屋設籍「明顯誤植」，沒有「申報人」、「調查人員」及各級主管人員在「房屋稅籍資料紀錄表」簽章，房屋稅籍已難認定有依正當法律程序及作業規定設立之「特殊情形」，「變更」已設籍房屋之納稅人義務人名義，所提「新事證」是「台端向洪○○君購買之房屋與本局68年設立房屋稅籍之金城鎮○○里○○路○○號非屬同一建物」，扭曲事實，不承認「設籍違失」「明顯誤植」更改錯誤，有違房屋稅條例、房屋稅稅籍釐正規定。八、訴願人經比對「時間」系爭房屋在土地所有人「洪○○」62年12月27日提出申請修繕地上房屋後，原處分機關才有62年納稅義務人所謂「變更」，63年所謂「拆除」，64年至67年所謂「停稅」，68年重新建立所謂「稅籍」變更納稅義務人，惟該建物沒有人申報辦理，68年「設立」之「房屋稅籍紀錄表」，納稅義務人洪○○，管理人洪○○如訴願決定理由四：…無任何依行為時依房屋稅條例第七條規定之申報資料，「申請人」「調查人員」及各級主管人員欄位均未簽章，實難以認定系爭建物當時已依法定程序申報房屋稅籍或逕行設立房屋稅籍，尤有甚者原處分機關「房屋稅籍紀錄表」納稅義務人洪○○，管理人洪○○皆歿20餘年，至今「所有人」洪○○沒有遺族辦理繼承，「管理人」洪○○專屬身分本身，非屬其繼承人得繼承之權利、義務，沒有所有人委託竟由其子洪○○辦理「繼承」管理人，違背民法第1148條第1項規定。九、原處分機關「一屋只能辦一房屋稅籍設籍登記，不能重複為設籍登記，此乃當然之理。」又怎能讓沒有申報人員、沒有調查人員簽章和未加查證就讓系爭房屋設

籍，系爭房屋「所有人」已歿沒有遺族辦理繼承，管理人已歿「管理人」不用所有人委託就能再辦理管理人「繼承」，原處分機關違反正當法律程序不遵守？金門縣金城鎮公所相關資料登載：不增高加大「原則」准予修理，建立在「原則」下，金門縣金城鎮公所108年01月15日汁建字第1080000802號函復：「…惟依據洪○○君62年12月27日向本所申請修繕房屋相關資料顯示，洪○○君應屬起造人。」洪○○君是系爭建物「金門縣金城鎮○○里○○路○○號房屋」起造人，原處分機關隱瞞不提「起造人」洪○○，謂金城鎮公所沒有載明「所有人」洪○○，原處分機關片面認定一如只查是空屋查無「現住人」，不查或「管理人」。十、原處分機關辯查「新事證」系爭房屋條屬「新建」，非金城鎮公所指稱「修繕」建物，房屋稅條例第23條：房屋之「新建」重建、增建或典賣移轉，主管建築機關及主辦登記機關應於核准發照或登記之日，同時通知主管稽徵機關。原處分機關67年「重新評定」之建物係屬「新建」，是否有金城鎮公所「通知」事證，系爭房屋設籍之申報資料「申報人」、「調查人員」及各級主管人員欄位均未簽章，亦應無「申報人」檢附法定申報「承諾書」不知原處分機關如何「評定」成立，原處分機關所辯顯係扭曲事實，要無可採。有違憲法保障人民訴訟權之意旨，不遵守行政程序法第36條：行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，「對當事人有利及不利事項一律注意」。第42條：行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。「勘驗時應通知當事人到場」。但不能通知者，不在此限。十一、原處分機關辯查「新事證」係屬「新建」，原址「新建」房屋設立稅籍又不可考？因為原處分機關人工抄寫的「房屋稅稅籍資料紀錄表」無人申報，無人認章，無人調查審核，作成所謂「行政處分」有「重大明顯瑕疵」，則其處分即屬「違法」，已經訴願決定「實難以認定系爭建物當時已依法定程序申報房屋稅籍或逕行設立房屋稅籍」，依行政程序法111條7款規定應屬「無效」處分，因其已達一般人認知其瑕疵，原處分機關「明顯誤植」不接受錯誤「更改」，不依職權確認原行政處分無效。最高行政法院60年判字第360號判例略以：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。懇請「主管機關」依四次訴願決定意旨逕行或令原處分機關「明顯誤植」錯誤更改，依法規定「逕為變更」。訴願法第81條：「訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，逕為變更之決定…」行政程序法第113條：行政處分之無效，行政機關得依職權確認之。十二、原處分機關答辯查出是空屋無「現住人」，不查「管理人」是本案訴願人，提出「新事證」是「台端向洪○○君購買之房屋與本局68年設立房屋稅籍之金城鎮○○里○○路○○號非屬同一建物」，係屬「新建」，「新建」又否准訴願人所提洪○○申請「修繕」房屋設立稅籍，原處分機關擅自「拆除」「毀棄」「註銷」原所有人洪○○申請「修繕」53年已設立稅籍之房屋稅籍，違反依行政程序法102條所定之法律程序，不知金城鎮公所核准「修繕」房屋在那裡？十三、訴願人許○○於106年5月15日依稅籍申報規定檢具「承諾書」附土地所有權狀、門牌證明書、土地建物買賣契約書、協議書及切結書和水、電用戶載明訴願人名等繳費收據「確實證明文件」向原處分機關申

報系爭房屋之房屋稅籍，歷經四次訴願決定另為適法處分，原處分機關接連四次怠於依訴願決定意旨，誠如前揭。原處分機關不依訴願決定：理由六、「…系爭房屋之所有人歸屬無法證明，已如前述，於該房屋產權未確定前，由處分機關依房屋稅條例第4條第4項、財政部90年1月29日臺財稅第0900450294號釋意旨規定，應暫由管理人或現住人繳納房屋稅…」。106年5月15日訴願人檢具「承諾書」申報對系爭房屋有實際管領支配能力，懇請准許訴願人「房屋稅籍資料紀錄表」納稅義務人名義「變更」「申報」，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4條第1、3、4項規定：「（第1項）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1人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。…」。「（第3項）第1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…。」。「（第4項）「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。」明定房屋稅應向房屋所有人徵收；於所有人不明時，得向現住人或管理人徵收之。二、另按契稅條例第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。」三、又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。四、再按大法官會議釋字第368號解釋明文闡釋，行政法院判決係拘束行政機關適用法律之見解；然就行政機關依職權調查並認定之事實，則不在行政法院判決拘束力之範圍，是以，行政機關得依調查事實結果，做出與原已撤銷之前處分相同決定，與法並無違誤，此合先敘明。五、本案原處分機關經再次查證發現新事證如下：（一）該建物於民國53年時已申報設立房屋稅籍，納稅義務人為許○○，房屋構造為中式土磚造、中式磚造，總面積為86.68平方公尺，59年增建總面積為106.48平方公尺。嗣於62年間，納稅義務人變更為洪○○，管理人洪○○。原行政處分機關62年至63年之房屋征收底冊登載63年下期建物拆除。且64年至67年上期房屋稅征收底冊無上開建物之課稅資料。（二）民國68年設立之房屋稅籍紀錄表，建造完成日期為67年12月21日，房屋構造為鋼筋混凝土、杉木，總面積為176.48平方公尺，納稅義務人為洪○○。（三）經由上揭資料比對得知，前揭金門縣金城鎮公所提供之洪○○62年12月27日申請修繕房屋相關資料登載略以：「…洪○○代申報華僑洪○○委託修理列城字第○○、○○、○○、○○、○○號住宅(壹棟)在不增高

加大原則准予修理…。」可推知，其要修繕之建物應屬53年時已申報設立房屋稅籍之房屋，惟該屋在原行政處分機關62至63年房屋稅征收底冊登載63年下期拆除，且64年至67年上期之房屋稅征收底冊已無上開房屋之課稅資料，洪○○雖然於62年12月27日曾向金門縣金城鎮公所申請修繕房屋。但該房屋於63年下期拆除，已不存在，故無課稅之事實。該房屋顯然與68年設立之房屋稅籍非屬同一建物。(四)原行政處分機關於民國68年設立之房屋稅籍紀錄表，課稅標的房屋構造為鋼筋混凝土、杉木，建造完成日期為67年12月21日，總面積為176.48平方公尺，而53年設立稅籍之房屋於63年下期拆除，顯然與訴願人提出之洪○○於62年12月27日申請修繕房屋不同，應屬不同建物。訴願人以已拆除建物之申請修繕文件主張洪○○為67年12月21日設立房屋稅籍之所有人乙節，實屬不同情事。(五)房屋稅之課徵係先清查轄區內房屋使用狀況，再造具房屋稅徵收底冊，在房屋稅開徵前核發通知書通知納稅義務人開徵日期徵期前再填寫稅單經過核章逐戶發單收取房屋稅，並將繳納日期及繳納金額登載於房屋稅徵收底冊上，處理過程均依當時作業程序辦理，並非訴願人所稱由原處分機關「自行登載」之事實。(六)108年7月29日以金稅財字第1080301081號函請金城鎮戶政事務所函查「金門縣金城鎮○○里○○路○○號」房屋目前是否有人設立戶籍乙節，該所於108年8月1日以城戶字第1080001286號函回復：「經查詢戶政資訊系統此門牌目前無人設籍」。(七)108年7月30日以金稅財字第1080301092號函請台灣電力股份有限公司金門營業處提供「金門縣金城鎮○○里○○路○○號」於107年全年及108年1-6月份電費明細表情形乙節。該處於108年8月5日以金門字第1081754248號函回復：「107年全年及108年1-6月份電費明細資料，該段期間計費度數均為40度，應繳電費計新台幣62元」。(八)108年7月30日以金稅財字第1080301093號函請金門自水廠提供「金門縣金城鎮○○里○○路○○號」於107年全年及108年1-6月份水費明細表情形乙節。該廠於108年8月5日以水孝字第1080005860號函回復：「查旨揭地址係屬雙月收費用戶，自107年2月起至108年6月止，依本廠水費系統查得繳費金額每期均為新台幣40元基本設施費、用水度數0度」。(九)原處分機關於108年8月5日上午9時、下午3時、晚上8時會同金門縣警察局金城分局現場勘查訴願人系爭坐落於「金門縣金城鎮○○里○○路○○號」房屋，經勘查結果現場鐵捲門緊閉，大門出入口堆置約1人高之塑膠簍子，蜘蛛絲密佈，晚上8時，屋內亦無燈光明照，無人員進出跡象。另經訪查鄰居亦證實日前房屋空置無人居住。六、查坐落於金門縣金城鎮○○路○○號建物，於68年設立房屋稅籍，其房屋納稅義務人為洪○○。經原行政處分機關以金財字第1070301046號函及1070301047號書函請系爭房屋關係人洪○○、許○○約談說明，經由107年9月12日約談洪○○，其證稱「系爭房屋為洪○○（洪○○）的，且房屋原本為木造，後來洪○○自己回來整修。」後來交給其父親洪○○管理，其父洪○○往生後由洪○○代管及代繳房屋稅。洪○○提供房屋租賃契約書…等文件影本為憑另承租人許○○107年9月11日證實其當初係向洪○○承租系爭房屋，並約每兩個月繳付租金乙次；洪○○過世後則向洪○○承租。足以證明，洪○○、洪○



○確實為系爭房屋之占有人及管理人。綜上言之，系爭房屋自81年至103年12月31日間計長達22年期間由洪○○出租給許○○。足見，斯時新建房屋所有人為洪○○，管理人為洪○○、洪○○，原行政處分機關以渠等為房屋納稅義務人並無違誤。七、按最高行政法院60年判字第360號行政判例：「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。」；臺中高等行政法院91年度訴字第142號行政裁判：「又一屋只能辦一房屋稅籍設籍登記，不能重複為設籍登記，此乃當然之理。」明文闡釋房屋納稅義務人之變更應有法定原因，非依法不得變更；且一屋只能辦一房屋稅籍設籍登記，不能重複為設籍登記之。八、查訴願人主張變更系爭房屋納稅義務人之法定理由為何？訴願人迄今並無明確說明，且無舉證以實其說。依前揭最高行政法院60年判字第360號行政判例及臺中高等行政法院91年度訴字第142號行政裁判，原行政處分機關駁回訴願人之申請，依法無違。(一)依據最高法院106年台上字第1818號民事裁定略以：「…上訴人(洪○○)亦未證明李○○或其配偶洪○○因出資興建，而原始取得系爭未辦理保存登記建物之所有權等情…。」已明確認定系爭房屋並非洪○○之母(李○○)或之父(洪○○)出資興建。是洪○○並無權將系爭房屋讓與訴願人，訴願人亦無法取得所有權(或事實上處分權)。事實明確，且法院確定判決有拘束力。(二)訴願人提出洪○○62年12月間修繕房屋申請資料云云。惟此資料為上揭最高法院106年台上字第1818號民事確定判決所不採，不足以證明系爭房屋為洪○○出資興建。另徵，原行政處分機關之歷史資料，62年至63年房屋徵收底冊登載63年下期建物拆除；64年至67年上期房屋稅徵收底冊無上開建物之課稅資料。依常理推斷，倘若洪○○果真於62年12月間修繕系爭房屋者，何以最高法院不認定？何以原行政處分機關之徵收底冊登載建物拆除？足見訴願人僅提出洪○○62年12月間之修繕房屋申請資料，不足以說明系爭房屋為洪○○修建。訴願人又如何合法取得系爭房屋？訴願人並無說明。(三)系爭房屋若屬所有人不明之情境，依前揭房屋稅條例第4條規定，應向管理人徵收。系爭房屋之管理人為洪○○、洪○○，此有承租系爭房屋長達22年之承租人許○○可證。原行政處分機關依法向洪○○、洪○○徵收，符合法令。至於為何要改為向訴願人徵收？訴願人又如何合法取得管理權？訴願人並無說明。九、再按，臺北高等行政法院91年度簡字第346號行政裁判：「房屋稅之課徵確係以房屋實際使用情形作為核課依據，然所謂『房屋實際使用情形』，係指房屋所有權人本人使用，或其他有權使用人(例如借用人、承租人)使用所生之『房屋實際使用情形』，如果房屋係遭第三人未經所有權人同意私自佔用，則房屋所有人已屬被害人，即不能以第三人私自佔用之使用情形，認為屬於所有人之『房屋實際使用情形』，而據之課徵房屋稅。」查系爭房屋經原行政處分機關調查，應屬空屋，無人居住。訴願人復主張其為「現住人」或「管理人」云云。但訴願人應具有合法占有原因及占有事實，方足以認定。經查金城鎮戶政事務所函復，系爭房屋並無設籍。另依據用電、用水紀錄及實地勘查結果，並無人居住或使用。倘若僅為訴願人片面認知其有使用權者，則與法不合。是訴願人之主張與事實不合。十、房屋稅納稅

義務人，並非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明；房屋稅納稅義務人不以所有人或典權人為限，房屋之管理人或現住人亦可為納稅義務人，足見房屋設籍課稅，其設籍名義人僅為房屋之納稅義務人，並非證明其為房屋之所有人；而有關房屋產權之歸屬，依內政部71年5月12日台內地字第86068號函，建物產權誰屬未確定，應由申請人訴請司法機關確認其產權後再憑辦理。十一、據前所述，依鈞府108年度府訴決字第001號訴願決定書意旨，且經多方查證，證實系爭房屋之納稅義務人為洪○○(納管人：洪○○)無訛，原處分機關已盡調查之職責。重申言之，未辦保存登記房屋設籍課稅，其稅籍名義人僅為房屋之納稅義務人，並非證明其為房屋之所有人，有關房屋產權之歸屬，依內政部71年5月12日台內地字第86068號函，建物產權誰屬未確定，應由申請人訴請司法機關確認其產權後再憑辦理。爰原處分機關以108年8月5日金稅財字第1080301134號函請訴願人檢具房屋納稅義務人名義變更相關資料至原處分機關申辦，於法有據，並無違誤。十二、綜上析論，本件訴願，顯無理由，敬請鈞府鑒核，賜准駁回訴願人之訴願，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。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。」

二、查系爭房屋稅籍資料紀錄表登載之基地標示為城字○○號(重測後為城北段○○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，○○路○○號房屋確實坐落於城北段○○地號(重測前為城字第○○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○○號(重測後為城北段○○地號)，為登載房屋稅籍時誤繕坐落基地地號所致，先予敘明。

三、本案係訴願人許○○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系爭房屋之



房屋稅籍。卷查系爭房屋座落地址「金門縣金城鎮○○里○○路○○號」，於53年時已建有房屋，並申報設立房屋稅籍(房屋稅籍牌號為東○○)，納稅義務人為許金銓，房屋構造為中式土磚造、中式磚造，總面積為86.68平方公尺，59年增建後總面積為106.48平方公尺(房屋稅籍牌號為東○○)。嗣於62年間，納稅義務人(所有人欄)已變更為洪○○，管理人洪○○。系爭房屋再於62年至63年之房屋征收底冊備考欄登載為「63年下期建物拆除」，且64年至67年上期房屋稅征收底冊均無上開房屋之課稅資料。於66年至67年之房屋征收底冊始有系爭房屋於67年下期重新課徵房屋稅之課稅資料，並登載納稅義務人(所有人欄)為洪○○，管理人為洪○○，此後自67年下期至104年均有繳納房屋稅在案，足認系爭房屋於63年下期拆除後，停止課徵房屋稅，嗣於67年12月21日重建完成，始由原處分機關重新依法設立房屋稅籍課徵房屋稅，此有「金門縣金城鎮○○里○○路○○號」53年至71年房屋稅征收底冊及房屋稅籍紀錄表可稽。

四、系爭房屋業經原處分機關依法設立房屋稅籍，且房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人、典權人、或共有人，如所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，房屋稅則應由管理人或現住人繳納之，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，業如理由一所述。訴願人就系爭房屋申請設立或變更房屋稅籍，尚須提出確切證據證明，原處分機關始得據以為之。訴願人主張渠等係向前手洪○○(洪○○之子)購買系爭房屋，訴願人為系爭房屋之所有人，因而申請設立或變更系爭房屋稅籍。經查：

(一)系爭房屋係未辦建物所有權第一次登記之房屋，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。然依訴願人所提土地所有權狀、門牌證明書、土地建物買賣契約書、協議書及切結書等文件，無從以上開文件，即得證明系爭房屋屬訴願人所有。訴願人主張金門縣金城鎮公所提供之洪○○62年12月27日委託洪○○代申請「重建」房屋而應認定洪○○為起造人，然金門縣金城鎮公所62年12月29日第4110號令：「…洪○○代申報華僑洪○○委託修理列城字第○○、○○、○○、○○號住宅(壹棟)在不增高加大原則准予修理…。」依當時建築法第9條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」以觀，金門縣金城鎮公所僅核准修建，並未核准洪○○拆除後重建。金門縣金城鎮公所108年1月15日汁建字第1080000802號函：「…有關洪○○君是否為城字○○號土地上之房屋所有人、現住人或管理人，查本所當時相關資料檔案並未載明，惟依據洪○○君62年12月27日向本所申請修繕房屋相關資料顯示，洪○○君應屬起造人。」顯不能執為洪○○為系爭房屋起造人之依據。又依原處分機關提供之「金門縣金城鎮○○里○○路○○號」53年至71年房屋稅征收底冊及房屋稅籍紀錄表可知，系爭房屋62年洪○○申請重建前，納稅義務人(所有人欄)即已變更為洪○○，管理人洪○○。並於63年下期拆除後，停止課徵房屋

稅，嗣於67年12月21日重建完成，始由原處分機關重新依法設立房屋稅籍課徵房屋稅。基此，系爭房屋與62年12月27日洪○○委託洪○○向金門縣金城鎮公所申請修繕之房屋，是否為同一建物，尚屬可議，且卷內無相關資料足資證明系爭房屋於63年下期拆除後係由洪○○出資重建而為系爭房屋之所有人。

(二)再者，洪○○配偶李○○與洪○○等人之系爭建物租金不當得利返還請求之訴訟中(福建金門地方法院104年度重訴字第21號判決、福建高等法院金門分院105年重上字第6號判決)，判決認定無法證明系爭建物為李○○出資興建，而駁回其請求，並經最高法院106年度台上字第1818號裁定駁回洪○○(即李○○之繼承人)上訴，李○○於訴訟中亦未主張其配偶洪○○出資之事實及證據。是訴願人主張其向前手洪○○購買系爭房屋，而為系爭房屋之所有人，此涉及私權爭執，經民事訴訟程序未能予以確認，行政機關自無權逕予認定。

(三)訴願人主張渠等為系爭房屋之管理人或現住人，並以系爭房屋台灣電力公司繳費通知單、金門縣自來水廠水費通知書、門牌證明書及戶籍謄本為佐證，然原處分機關以108年7月30日金稅財字第1080301092號函及108年7月30日金稅財字第1080301093號函向台灣電力公司及金門縣自來水廠函查系爭房屋107年度及108年度1至6月份用電及用水情形，經台灣電力股份有限公司金門區營業處以108年8月5日金門字第1081754248號函覆，系爭房屋107年度及108年度1至5月份，每月僅收取基本電費62元，金門縣自來水廠則以108年8月5日水孝字第1080005860號函覆，系爭房屋每期水費為基本設施費40元，用水度數均為0度。並經原處分機關於108年8月5日上午9時、同日下午3時、8時至系爭房屋會勘，其勘查結果為「現場鐵捲門緊閉，門口放置空籃，蜘蛛絲密布，無人進出跡象」、「大門前堆置約一人高之空塑膠製簍子，影響出入口，就外觀看應無人居住。晚上八時拍照，屋內無燈光明亮」，此有會勘紀錄及勘查照片可稽，依前開資料顯示，系爭房屋為無人居住使用或管理維護之房屋且無證據足以證明訴願人為系爭房屋之管理人或現住人。綜上，原處分機關依卷附事證資料，駁回訴願人所請設立或變更系爭房屋房屋稅籍，揆諸首揭法條規定，原處分並無不合，應予維持。

五、依前揭房屋稅條例相關規定，房屋稅納稅義務人不以所有人或典權人為限，房屋之管理人或現住人亦可為納稅義務人，足見房屋設籍課稅，其設籍名義人僅為房屋之納稅義務人，並非證明其為房屋之所有人，有關房屋產權之歸屬，應由主管登記機關或由司法機關認定，故審查申報房屋設籍資料，僅為形式審查，並無確認私權之效力。易言之，房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明(最高法院40年臺上字第126號、70年臺上字第3760號判例意旨參照)。有關房屋產權之歸屬，應由主管登記機關認定之，所有權歸屬如有爭議，應循民事訴訟程序解決。

六、綜上論結，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。

金門縣政府訴願審議委員會

主任委員 黃怡凱

第10頁，共11頁

委員 翁正義  
委員 楊士擎  
委員 陳祥麟  
委員 陳素鶯  
委員 顏水坤  
委員 劉香蘭  
委員 顏郁芳

中 華 民 國 109 年 2 月 26 日

縣 長 楊 鎮 浯

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 109 年 3 月 3 日