

臺北市政府 100.08.24. 府訴字第 10009098500 號訴願決定書

訴 願 人 王○○

訴 願 人 吳○○

訴 願 人 劉○○

訴 願 人 李○○

訴 願 人 謝○○

兼上 4 人 訴 願 代 理 人

原 處 分 機 關 臺 北 市 稅 捐 稽 徵 處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 100 年 4 月 28 日北市稽信義字第 10031437000 號函，提起訴願，本府決定如下：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

本市信義區永吉路○○號至○○號等房屋為地上 14 層、地下 6 層共計 126 戶。該棟建物領有本府都市發展局核發民國（下同）96 年 5 月 24 日 96 使字第 xxxx 號使用執照，其地下層汽車停

車位計有法定停車位 64 個，獎勵停車位 46 個，其中獎勵停車位有獨立產權者，登記在門牌號碼本市信義區永吉路○○號房屋之建物所有權第一次登記範圍。訴願人等 5 人與他人分別共有之本市信義區永吉路○○號房屋（下稱系爭房屋），其主建物 1 層面積為 4.2 平方公尺（使用執照核准用途為一般零售業），共同使用部分面積計 3,410.6 平方公尺，課稅面積合計 3,414.8 平方公尺，原經原處分機關所屬信義分處核定系爭房屋面積中 844.3 平方公尺部分按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積 2,570.5 平方公尺部分免徵房屋稅。嗣訴願人等 5 人於 100 年 3 月 8 日向該分處申請系爭房屋之公共設施部分，其房屋稅應由系爭房屋所在大樓之區分建物所有權人按其等所有建築物用途適用稅率分攤課徵房屋稅，並退還訴願人等 5 人以前各年度溢繳之房屋稅。經該分處審認系爭房屋中關於其地下室供設置機器房、抽水機部分應免徵房屋稅，乃以 100 年 3 月 22 日北市稽信義乙字第 10031239100 號函復訴願人等 5 人退還其等 97 年至 99 年溢繳之房屋稅。訴願人等 5 人不服該函，於 100 年 4 月 18 日

向本府提起訴願，嗣經原處分機關重新審查後，以其所屬分處係內部單位，倘欲對外作成行政處分，應以原處分機關名義為之，乃以 100 年 4 月 28 日北市稽信義字第 10031437000 號函通知訴願人等 5 人，並副知本府訴願審議委員會，撤銷上開信義分處 100 年 3 月 22 日北市稽

信義乙字第 10031239100 號函並維持原核定，本府遂以原處分不存在為由，以 100 年 8 月 10 日府訴字第 10009087000 號訴願決定：「訴願不受理。」其間，訴願人等 5 人對原處分機關 100 年 4 月 28 日北市稽信義字第 10031437000 號函仍不服，於 100 年 5 月 26 日向本府提起訴

願，5 月 27 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

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。」第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之……。」第 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其現值百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項、第 2 項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼稚園、托兒所、兒童托育中心、補習班、人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二……。」「房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。」第 19 條規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起 30 日內，檢附證件，申請重行核計。」

財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋：「部分房屋地下室曾收取少許管理費，而須

按營業用房屋課稅，致其收費尚不足納稅之負擔，因之多有關閉地下室不為使用情形，致造成市區停車之嚴重問題，經有關單位研討，並獲致結論如次：一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅……。」

74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公

共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵.....。」

二、本件訴願理由略以：依臺北市松山地政事務所建物測量成果圖記載系爭房屋包括地面層 1 層為門廳、梯間、電梯間、樓梯間、騎樓；2 層為電梯間、樓梯間、管道間；3 層至 14 層為電梯間、樓梯間、屋頂突出物；及地下 1 層至 6 層為機器房、停車空間。系爭房屋登記之所有權人為地下停車位所有權人，由其等所分別共有，其中地下層部分已免徵房屋稅，惟地面各層均為本棟大樓供共同使用之公共設施，非原處分機關所稱之一般零售業且為空置房屋，其認定顯與上開建物測量成果圖記載不符。又地面層各層供共同使用部分，按財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋意旨，應由地面層以上各樓層所有權

人（使用人）分攤繳納，非歸地下層停車位所有權人繳納，課稅事實明顯不符，造成課稅不公，原處分機關之房屋稅籍應予更正。系爭房屋所在大樓，其地上層有 125 戶所有權人，其中 45 戶未購買地下停車位，均未被課徵系爭房屋分攤之歷年房屋稅。原處分機關應依職權更正房屋稅籍，而非要求所有權人向地政機關申請變更後再據以辦理稅籍更正。

三、查本市信義區永吉路○○號至○○號等房屋為地上 14 層、地下 6 層共計 126 戶。該棟建物領有本府都市發展局核發 96 年 5 月 24 日 96 使字第 xxxx 號使用執照，其地下層汽車停

車位計有法定停車位 64 個，獎勵停車位 46 個，其中獎勵停車位有獨立產權者，登記在系爭房屋之建物所有權第一次登記範圍。訴願人等 5 人與他人分別共有之系爭房屋，其主建物 1 層面積為 4.2 平方公尺（按：應為 4.25 平方公尺，使用執照核准用途為一般零售業），共同使用部分面積計 3,410.6 平方公尺（按：應為 3,410.9 平方公尺），課稅面積合計 3,414.8 平方公尺，原經原處分機關所屬信義分處核定系爭房屋面積中 844.3 平方公尺部分按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積 2,570.5 平方公尺部分免徵房屋稅。嗣經該分處查得系爭房屋中關於其地下室供設置機器房、抽水機部分應免徵房屋稅，乃核定系爭房屋面積中 488.5 平方公尺部分按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積 2,926.3 平方公尺部分免徵房屋稅，有臺北市政府都市發展局 96 使字第 xxxx 號使用執照存根、地籍資料查詢、臺北市松山地政事務所建物測量成果圖、房屋新、增、改建現值及使用情形申報書、關於基地權利範圍及共用部分分配情形之全體區分建物所有權人切結書、信義分處 96 年 7 月 6 日北市稽信義乙字第 09631880600 號函核定房屋稅課稅現值、臺北市房屋稅籍紀錄表、100 年 6 月 14 日會勘紀錄表、現場照片 4 幀及更正前、後 100 年課稅明細表等影本附卷可稽。是原處分機關以系爭房屋之主建物用途雖為一般零售業，然查目前係供管理員使用之狀態，乃扣除上開免稅面積後，核定系爭房屋面積中 488.5 平方公尺部分按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋地面各層均為其所在大樓供共同使用之公共設施，非原處分機關所認為一般零售業且為空置，而應由地面層以上各樓層所有權人（使用人）分攤繳納，非由地下停車位所有權人繳納。由停車位所有權人繳納，造成課稅不公等語。按房屋稅向房屋所有人徵收之，非住家用房屋依其他性質可認定為非供營業用者，依房屋現值按百分之二稅率課徵，為房屋稅條例第 4 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款所明定。次按區分所有房屋之使用，除主建物部分外，當然及於其共同使用之電梯及公共設施，故房屋稅之課徵自應併計其面積。又按房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵，為財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋在案。經查本件系爭房屋為訴願人等 5 人與他人所分別共有，其主建物依系爭房屋建物標示部記載略以：建物分層之層次為 1 層，層次面積為 4.25 平方公尺，共有部分（建物門牌為永吉路○○號等共用部分，建號分別為雅祥段 1 小段 2264 建號，權利範圍 10000 分之 5807，持分面積為 3,409.8 平方公尺；雅祥段 1 小段 2265 建號，權利範圍 10000 分之 6，持分面積為 0.2 平方公尺；雅祥段 1 小段 2266 建號，權利範圍 1000 分之 8，持分面積為 0.9 平方公尺），是原處分機關核定系爭房屋之課稅面積短少 0.35 平方公尺部分，基於不得為更不利益之變更，仍維持原核定系爭房屋之課稅面積為 3,414.8 平方公尺。復查系爭房屋所在大樓領得之 96 使字第 xxxx 號使用執照，地上 1 層之核准用途為一般零售業，並經原處分機關查得系爭房屋中地上 1 層現供管理員使用之狀態，是系爭房屋之主建物為地上 1 層 4.2 平方公尺部分，其使用狀態為非供營業用，原處分機關乃按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。又系爭房屋所在大樓之共同使用部分，係由該大樓各區分所有權人協議定之，有卷附辦理建物登記時檢附之關於基地權利範圍及共用部分分配情形之全體區分建物所有權人切結書影本在卷可憑，是訴願人等 5 人對於共同使用如何分配有異議者，應另循民事爭訟程序解決，始為正辦。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

中華民國 100 年 8 月 24 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文公假

副主任委員 王曼萍代行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)