

訴 願 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 101 年 3 月 6 日北市稽法乙字第 10130035600 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）於民國（下同）100 年 2 月間進行房屋稅籍清查作業時，發現本市萬華區○○○路○○段○○號與○○號○○棟房屋間空地搭建有未保存登記之房屋（下稱系爭房屋，該屋並無門牌編訂），現供「○○店」及「○○店」營業使用（該等商號營業登記地址均為訴願人所有本市萬華區○○○路○○段○○號房屋），惟因系爭房屋未向萬華分處申報設立房屋稅籍，其所有權人尚有不明，萬華分處乃分別以 100 年 4 月 15 日北市稽萬華乙字第 10032186700 號及第 10032187400 號函通知

前

開 2 商號之營業人說明系爭房屋屬何人所有，旋經訴願人於 100 年 4 月 25 日檢具臺北市

未

辦妥保存登記（所有權登記）之房屋申請設立房屋稅籍承諾書向萬華分處申報設立系爭房屋之房屋稅籍，經萬華分處於 100 年 5 月 9 日派員至現場進行勘查及測量，並依房屋稅條例第 10 條規定，以 100 年 5 月 9 日北市稽萬華乙字第 10030577800 號函核定系爭房屋

面

積為 22.2 平方公尺，房屋現值為新臺幣（下同）5 萬 5,500 元。旋訴願人主張系爭房屋係 28 年前之木造房屋，其房屋現值應按 30 年折舊，且系爭房屋為上開○○號房屋之前屋主加蓋，為該屋之一部分，不應分為 2 戶房屋課稅等語，於 100 年 10 月 4 日對於 100 年房

屋

稅申請復查。

二、原處分機關為查明系爭房屋之搭建時間，乃以 100 年 11 月 10 日北市稽法乙字第 10033123820 號函向本市建築管理處（101 年 2 月 16 日已更名為臺北市建築管理工程處，下稱建管處）查詢上開坐落位置之房屋是否為既存違建，經建管處以 100 年 11 月 18 日北市都建查字第 10081734400 號函復略以，上開坐落位置之房屋已於 86 年列管為既存違建（即 83 年

2月31日前已存在之違建)，本府工務局列管違建紀錄單記載，勘查認定時間為86年10月16日，該屋為鐵架、石棉瓦及磚等造1層，高約3公尺，面積約40平方公尺之違建。萬華分處為查明系爭房屋與建管處列管之前開違建是否為同一構造物，乃於100年12月7日、8日派員至現場再次勘查，查明系爭房屋屋頂為石棉瓦及鐵架造，牆面同時具磚造及木造之構造，主要結構應為磚造，室內面積為22.2平方公尺、騎樓面積為13.2平方公尺、室內中隔牆面積為1.26平方公尺及地面空地為3.2平方公尺，合計為39.86平方公尺，與建管處所列管之違章建築應為同一構造物，遂將上開復查案改依更正案辦理，並以100年12月16日北市稽萬華乙字第10032539100號函更正系爭房屋之課稅面積為23.4平方

公尺（ $22.2+1.2=23.4$ ），構造別為磚造，並依臺北市違章建築處理規則第4條第1項第2款規定，認定系爭房屋為83年12月31日以前已存在之違建，乃從寬核定自84年1

月起課徵房屋稅；又依營業稅籍資料及訴願人自承系爭房屋分別自89年供○○皮鞋店及95年供○○水餃店營業使用，遂依稅捐稽徵法第21條規定，按營業用稅率補徵系爭房屋96年至99年之房屋稅分別為1,461元、1,434元、1,410元及1,386元，並更正100年之

房屋稅為1,362元，訴願人不服，申請復查，經原處分機關以101年3月6日北市稽法乙字

10130035600號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於101年3月9日送達，訴願人仍表不服，於101年3月22日經由原處分機關向本府提起訴願，4月17日補充訴願理由

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第21條第1項第2款、第2項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

.....

..二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」房屋稅條例第4條第1項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第5條第2款規定：「

房

屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：.....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。」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。」第 10 條第 1 項規定：「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。」第 11 條規定：「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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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。」第 6 條第 1 項第 1 款規定：「房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：一 新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。」第 8 條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府（以下簡稱市政府）公告之。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 1 點規定：「為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。」第 2 點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊率及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準。」第 4 點第 1 項規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但已領使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準；未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準。」

財政部 70 年 7 月 14 日臺財稅第 35738 號函釋：「屋頂搭建具有頂蓋、樑柱或牆壁之棚架

，
係屬增加房屋使用價值之建築物，應併同房屋核課房屋稅。惟未設有門窗、牆壁之屋頂棚架，除供遮陽防雨外，其所能增加房屋之使用價值非常有限，為減輕納稅人之負擔，

此類簡陋之棚架自七十年下期起，免予課徵房屋稅。但屋頂棚架如設有門窗、牆壁或供遮陽防雨以外之目的使用者，仍應依法課徵房屋稅。」

77年6月28日臺財稅第770190398號函釋：「主旨：關於未申領建築執照、完工證明之新

、增、改建房屋、其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關調查日為準，據以起課房屋稅……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 由航照圖可以斷定○○店所在之房屋於71年建造，○○店所在之房屋50年前就存在。
- (二) 系爭房屋前面、左右側及屋頂皆非磚造，僅後面約2坪為磚造及已無作用不足坪中間矮牆，磚牆比例不到6%，其他都是木材，怎可判定主要結構為磚造，課稅要通案，公平公正。

三、查系爭房屋坐落位置之構造物為建管處列管之既存違建（即83年12月31日前已存在之違建），經萬華分處於100年12月7日、8日派員至現場勘查，查明系爭房屋屋頂為石棉瓦及鐵架造，牆面同時具磚造及木造之構造，主要結構應為磚造，室內面積為22.2平方公尺、騎樓面積為13.2平方公尺、室內中隔牆面積為1.26平方公尺及地面空地為3.2平方公尺，合計為39.86平方公尺，與建管處所列管之違章建築（即鐵架、石棉瓦及磚等造1層，高約3公尺，面積約40平方公尺）應為同一構造物，遂以100年12月16日北市稽萬

華乙字第10032539100號函更正系爭房屋之課稅面積為23.4平方公尺（ $22.2+1.2=23.4$ ），構造別為磚造，並依臺北市違章建築處理規則第4條第1項第2款規定，認定系爭房屋為83年12月31日以前已存在之違建，乃從寬核定自84年1月起課徵房屋稅；又依營

業

稅籍資料及訴願人自承系爭房屋分別自89年供○○店及95年供○○店營業使用，乃依稅捐稽徵法第21條規定，按營業用稅率補徵系爭房屋96年至99年房屋稅，並更正100年

房

屋稅，有萬華分處現場勘查照片16幀、營業稅主檔查詢畫面、100年12月2日公務電話

紀

錄、建管處100年11月18日北市都建查字第10081734400號函及本府工務局列管違建紀

錄

單等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張由航照圖可以斷定○○店所在之房屋於71年建造，○○店所在之房屋50年前就存在；及系爭房屋前面、左右側及屋頂皆非磚造，僅後面約2坪為磚造，其他都是

木材，如何判定主要結構為磚造等節。經查系爭房屋為未辦保存登記之建物，並無門牌編訂，訴願人僅提出林務局農林航空測量所 72 年 10 月 22 日航照圖供核，惟查該航照圖僅顯示本市萬華區○○○路○○段○○號與○○號 2 棟房屋間為空地，並無訴願人所指有房屋之陰影存在，原處分機關依建管處 100 年 11 月 18 日北市都建查字第 10081734400 號

函

復系爭房屋已於 86 年列為既存違建拍照列管，並依臺北市違章建築處理規則第 4 條第 1 項第 2 款規定，認定系爭房屋為 83 年 12 月 31 日以前已存在之違建，乃從寬核定自 84 年 1

月

起課徵房屋稅，並無違誤。復查系爭房屋之主要結構，前經萬華分處以 100 年 5 月 9 日北市稽萬華乙字第 10030577800 號函認定其構造別為木造，嗣經該分處於 100 年 12 月 7 日

8 日再次派員勘查，查得系爭房屋屋頂為石棉瓦及鐵架，牆面同時具有磚造與木造之構造，且其兩側接續左右鄰家之牆壁為加強磚造及磚造（即本市萬華區○○○路○○段○○號構造別為加強磚造及磚造、而同區路段○○號構造別為磚造），訴願人雖主張系爭房屋左右兩側並非磚造，惟查系爭房屋之結構確係使用鄰牆，有現場勘查照片影本附卷可稽，訴願人執系爭房屋兩側裝潢之木板主張該屋為木造，自不足採。是原處分機關認定系爭房屋主結構為磚造，亦無違誤。訴願主張各節，顯係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定駁回復查之申請，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（公出）

副主任委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國

101

年

6

月

6

日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

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。

(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)