

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 101 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 101 年 6 月 14 日北市稽法甲字第 10131053900 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人所有本市萬華區○○○路○○段○○號與○○號 2 棟房屋間空地搭建之未保存登記房屋（下稱系爭房屋，該屋並無門牌編訂），經原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）查得系爭房屋經本市建築管理處【民國（下同）101 年 2 月 16 日更名為臺北市建築管理工程處，下稱建管處】於 86 年列管為既存違建（即 83 年 12 月 31 日前已存在之違建），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 年之房屋稅分別為新臺幣（下同）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，未獲變更，復提起訴願，經本府以 101 年 6 月 6 日府訴字第 10109082700 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。
- 二、其間，適逢 101 年房屋稅開徵，萬華分處仍依營業用稅率課徵系爭房屋 101 年房屋稅 1,338 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 6 月 14 日北市稽法甲字第 10131053900 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 6 月 18 日送達，訴願人仍表不服，於 101 年 6 月 19 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按房屋稅條例第 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』為準據。」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、本件訴願理由略以：多說無益，請快速駁回本件訴願，與前案併案，俾得與前案一起提起行政訴訟，減少浪費社會資源。
- 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○○皮鞋店及 95 年供○○水餃店營業使用，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，業經本府 101 年 6 月 6 日府訴字第 10109082700 號訴願決定所肯認。復查系爭房屋之構造、面積及使用情形均未變更，原處分機關按營業用稅率課徵系爭房屋 101 年房屋稅，自屬有據。訴願人主張與前

案併案處理云云，經查上開 96 年至 100 年房屋稅案件業經本府訴願決定駁回在案，訴願人對於該案不服，應於該案訴願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，其要求併案處理，於法無據，自不足採，從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

四、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  
副主任委員 王 曼 萍  
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 覃 正 祥  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 9 月 6 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳威仁代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文請假

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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）