

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 101 年 5 月 29 日北市稽法甲字第 10130792900 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有未辦保存登記之本市中正區○○街○○號地下○○樓房屋（權利範圍為 1/2，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）依課稅面積 58.1 平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅在案。嗣中正分處查得系爭房屋應按街路等級調整率 120% 評定房屋現值，卻誤按街路等級調整率 110% 評定房屋現值，乃依稅捐稽徵法第 21 條規定，以民國（下同）100 年 11 月 22 日北市稽中正乙字第 10030423500 號函補徵系爭房屋 96 年至 100 年差額房屋稅。嗣訴願人於 101 年 2 月 23 日以系爭房屋為防空避難室使用為由，向原處分機關申請免徵房屋稅。經中正分處於 101 年 2 月 24 日、3 月 5 日派員至現場進行勘查，並依臺北市建築管理處（101 年 2 月 16 日已更名為臺北市建築管理工程處）101 年 1 月 5 日北市都建使字第 10082638800 號函檢附系爭房屋（領有 51 營字第 xxxx 號營造執照）51 年 4 月 14 日營造執照申請書卷內建築審查經過表附註欄記載地下室面積為 76.769 平方公尺，乃以 101 年 3 月 6 日北市稽中正甲字第 10131170900 號函，核定系爭房屋面積自 101 年 3 月起更正為 76.7 平方公尺，並自 101 年 3 月起免徵房屋稅。訴願人不服，主張系爭房屋自 51 年營建完成時起即供防空避難使用，應溯及免徵房屋稅，並申請更正上開補徵稅額，經中正分處以 101 年 3 月 29 日北市稽中正甲字第 10131217100 號函復訴願人仍維持原核定。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 5 月 29 日北市稽法甲字第 10130792900 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 5 月 31 日送達，訴願人不服，於 101 年 6 月 6 日向本府提起訴願，6 月 11 日、29 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 條規定：「稅捐之核課期間，依左列規定..... 二

、依法.....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。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：.....四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。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。」第 9 條第 1 項規定：「各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。」第 10 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三十日內，檢附證件，申請重行核計。」第 11 條第 1 項規定：「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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 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。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 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。」

財政部 59 年 10 月 5 日臺財稅第 27684 號令釋：「戲院、旅社、工廠及一般民房等私有房屋所有人在其房屋圍牆內外露天空地地上、地下或半地下建築之防空避難洞，既據該廳查明，專供防空避難使用以往均未核課房屋稅，自可仍免課徵。」

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。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。四、各類建築物地下室其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。」

74 年 7 月 22 日臺財稅第 19180 號函釋：「住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值，但不包括左列各項之現值：（一）供公眾通行之騎樓。（二）陽台、屋簷、雨遮依建築技術規則規定免計入建築面積之部分。（三）純屬防空避難設施之地下室，或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，合於本部 66 年 2 月 26 日臺財稅

第 31250 號函規定免徵房屋稅.....。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：系爭房屋自 51 年起即作防空避難設備供民眾使用，本市自 51 年至 100 年間，發布多次空襲警報，警察局有派員查明系爭房屋作防空避難使用，並發函證明。
- 三、查系爭房屋原經中正分處依課稅面積 58.1 平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅在案。嗣中正分處查得系爭房屋所在地段之本市○○街之街路等級調整率為 130%，按臺北市房屋街路等級調整率評定表說明三規定，路面第 2 層照街路等級調整率在 150% 以下者減 1 級，其適用之房屋街路等級調整率應減 1 級為 120%，卻誤按房屋街路等級調整率 110% 評定房屋現值，乃依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 96 年至 100 年差額房屋稅，自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭房屋自 51 年興建完成即作防空避難設備供民眾使用，且經警察局派員查明作防空避難使用並有證明等語。按房屋稅，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。房屋稅向房屋所有人徵收之。房屋稅依房屋現值，按不同使用之稅率課徵之。為房屋稅條例第 3 條、第 4 條第 1 項及第 5 條所明定。次按純屬防空避難設施之地下室，經查明專供防空避難使用，不計入房屋現值，有財政部 59 年 10 月 5 日臺財稅第 27684 號令釋及 74 年 7 月 22 日臺財稅第 19180 號函釋意旨可參。經查中正分處為查明系爭房屋是否為本市所轄防空避難設備及其起始列管日期，乃函詢本府警察局（下稱警察局），經該局以 101 年 3 月 14 日北市警防字第 10139161500 號函復略以，本市建築物建造、使用及各層用途功能之認定權管機關為臺北市建築管理工程處，請逕向該處洽查，該局並無相關資料。中正分處嗣依訴願人主張系爭房屋有張貼防空避難處所證明乙事，另函詢警察局，系爭房屋係於何時經核發張貼防空避難處所證明及何時現場勘查空置供公眾使用，經警察局以 101 年 3 月 21 日北市警防字第 10134088200 號函查復，系爭房屋經該局於 101 年 2 月 9 日派員至現場查察，證實該建築物存有地下第 1 層結構。另警察局中正第二分局以 101 年 3 月 28 日北市警中正二分防字第 10132339500 號函查復，○○街○○號張貼防空避難設備標誌牌日期，係警察局中正第二分局○○街派出所於 101 年 2 月下旬張貼。是系爭房屋雖規劃作防空避難設備使用，惟原處分機關僅係於 101 年 3 月始查明系爭房屋有作防空避難設施使用，訴願人雖主張系爭房屋自興建完成即作防空避難設備供民眾使用，惟查並

未提出相關事證供核，原處分機關已善盡其職權調查義務，仍不可得其所述為真實之確信，原處分機關乃核定自 101 年 3 月起免徵系爭房屋之房屋稅。復按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，房屋稅之核課期間為 5 年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者仍應依法補徵，逾 5 年則不得補徵。系爭房屋於免徵房屋稅前之各年度房屋稅之核課如有錯誤，原處分機關自得依上開規定，予以補徵。再查訴願人所有系爭房屋之房屋評定現值，中正分處係依首揭房屋稅條例第 10 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點規定，按臺北市不動產評價委員會評定之「臺北市房屋構造標準單價表」、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」及「臺北市房街路等級調整率評定表」所載評定方法予以核定系爭房屋現值，因系爭房屋應適用之房屋街路調整率本應為 120%，卻誤按 110% 計算，致短徵房屋稅，原處分機關發現上情，據以補徵系爭房屋 96 年至 100 年之差額房屋稅，並無違誤。訴願主張，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（令）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 柯格鐘
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 20 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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）

