

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 12 月 14 日北市稽信義字第 10132189100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市信義區○○路○○號至○○號等房屋為地上 14 層、地下 6 層共計 126 戶之建物，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，登記在訴願人與他人分別共有之門牌號碼本市信義區○○路○○號房屋（下稱系爭房屋）之建物所有權第一次登記範圍。系爭房屋含主建物 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（下稱信義分處）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，其餘面積免徵房屋稅。嗣訴願人及案外人○○○等 5 人於 100 年 3 月 8 日向信義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，並退還訴願人及案外人○○○等 5 人以前各年度溢繳之房屋稅。經信義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，乃更正為系爭房屋面積 488.5 平方公尺部分按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積免徵房屋稅，並退還訴願人及案外人○○○等 5 人 97 年至 99 年溢繳之房屋稅。嗣信義分處核定系爭房屋面積 488.5 平方公尺部分按非住家非營業用稅率課徵 101 年房屋稅，訴願人應分單繳納 101 年房屋稅新臺幣（下同）5,270 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以系爭房屋主建物現供管理員使用且為所有權獨立登記持分共有之建物為由，以 101 年 10 月 26 日北市稽法甲字第 10132387500 號復查決定，更正訴願人分單持分共有系爭房屋改按住家用稅率課徵 101 年房屋稅計 3,162 元在案。

二、旋訴願人以 101 年 12 月 5 日申請書向信義分處主張系爭房屋應追溯自 97 年起按住家用稅率

課徵房屋稅，並申請退還 97 年至 100 年溢繳之房屋稅，經原處分機關以 101 年 12 月 14 日

北市稽信義字第 10132189100 號函復否准所請。該函於 101 年 12 月 18 日送達，訴願人不服

，於 102 年 1 月 10 日經由原處分機關向本府提起訴願，2 月 27 日補充訴願理由，並據原處

分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖係於 102 年 1 月 10 日向原處分機關提出復查申請書，惟查該復查申請書所載理由係不服原處分機關 101 年 12 月 14 日北市稽信義字第 10132189100 號函，揆其真意，應係對原處分機關否准其退還溢繳房屋稅之申請不服，並非對核定稅額不服，無須經復查程序，應認其係提起訴願，合先敘明。

二、按稅捐稽徵法第 28 條規定：「納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起五年內查明退還，其退還之稅款不以五年內溢繳者為限。……。」

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行為時第 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。……。」

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.....。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：系爭房屋所在大樓供共同使用之公共設施包括門廳、梯廳、電梯間、樓梯間、屋頂突出物等，部分住戶及停車位所有人卻不用分攤該大樓之公共設施，訴願人對於信義分處原按非住家非營業用稅率核課系爭房屋 101 年房屋稅不服，申請復查，經原處分機關改按住家用稅率課徵房屋稅。原處分機關應按復查決定意旨，退還訴願人溢繳之房屋稅。
- 四、查訴願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，其餘面積部分免徵房屋稅。有臺北市府都市發展局 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

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、101

年課稅明細表等影本附卷可稽。是原處分機關核認訴願人並無溢繳房屋稅之情事，乃否准訴願人退還 97 年至 100 年溢繳房屋稅之申請，自屬有據。

- 五、至訴願人主張原處分機關應按 101 年 10 月 26 日北市稽法甲字第 10132387500 號復查決定意

旨，退還溢繳房屋稅等語。按稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定，納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起 5 年內查明退還，其退還之稅款不以 5 年內溢繳者為限。是

本條項規定之適用，係以課稅處分有適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤等情事，致納稅義務人溢繳稅款為要件。次按臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第4條第1項第1款及第3款規定，本市房屋稅依房屋現值，住家用房屋按百分之一點二稅

率課徵，非住家用房屋依其性質可認定為非供營業用者，按百分之二稅率課徵。復按財政部74年12月14日臺財稅第26271號函釋意旨，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。經查系爭房屋依卷附地籍資料查詢結果，其建物標示部記載，建物分層之層次為1層，面積為4.25平方公尺，共有部分經計算其面積為3,410.9平方公尺，是原處分機關核定系爭房屋之課稅面積為3,414.8平方公尺，應有短少0.35平方公尺，惟該部分基於不利益變更禁止原則，仍維持原核定系爭房屋之課稅面積。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，原處分機關原按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。次查原處分機關101年10月26日北市稽法甲字第10132387500號復查決定意旨，係以系爭房屋主建物現供管理員使用且為所有權獨立登記持分共有之建物，乃寬認系爭房屋改按住家用稅率課徵房屋稅，尚不得因此認定原處分機關97年至100年課徵房屋稅處分有適用法令錯誤或計算錯誤情事。另系爭房屋所在大樓之部分住戶及停車位所有人是否應分擔該大樓公共設施面積持分部分，與原處分之認定無涉。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

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 覃 正 祥

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 5 月 16 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）