

訴 願 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 102 年 4 月 2 日北市稽萬華字第 10239791000 號函，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○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭房屋）全部面積，原經原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣訴願人於民國（下同）102 年 2 月 1 日以系爭房屋地下停車空間改為自用停車且無出租收費情事，課稅面積計算有誤為由，向萬華分處申請退還 100 年及 101 年房屋稅，經萬華分處以 102 年 2 月 18 日北市稽萬華乙字第 10239086100 號函准予退還系爭房屋 100 年

及

101 年房屋稅分別為新臺幣（下同）6,475 元（含滯納金）及 5,546 元，並按日加計利息在案。嗣訴願人復於 102 年 2 月 21 日及 2 月 25 日以退稅金額有疑義等為由，向萬華分處

處

請求退還其溢繳之 100 年及 101 年房屋稅，經該分處依地政資料記載審認，系爭房屋主建物面積 12.24 平方公尺，共同使用部分即本市萬華區○○段○○小段 xxxx 建號建物，總面積為 1 萬 3,048.86 平方公尺，權利範圍為 130488600 分之 2460834，持分面積為 246.08 平方公尺，其中地下 3 層共同使用部分面積為 31.56 平方公尺，依使用執照及本市建成地政事務所建築改良物勘測成果表所載用途為防空避難室兼停車場，符合財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋規定，准予免徵房屋稅；其餘共用部分計 214.53 平方公尺，依財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋，仍應按主建物用途所適用之非住家

非

營業用稅率課徵房屋稅，其 102 年 2 月 18 日北市稽萬華乙字第 10239086100 號函核准退稅

稅

金額並無錯誤，遂以 102 年 3 月 1 日北市稽萬華乙字第 10239118900 號函復訴願人否准所

請

。訴願人不服，於 102 年 3 月 15 日第 1 次向本府提起訴願。

二、嗣經原處分機關重新審查後，審認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 102 年 4 月 2 日北市稽萬華字第 10239791000 號函通知訴願人，並副知本府法務局，撤銷上開萬華分處 102 年 3 月 1 日北市稽萬華乙字第

10239118900

號函及重為否准之處分，該函於 102 年 4 月 10 日送達。嗣經本府以原處分已不存在為由，以 102 年 5 月 29 日府訴一字第 10209075400 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間

，
訴願人仍不服原處分機關 102 年 4 月 2 日北市稽萬華字第 10239791000 號函，於 102 年 4 月 1

2 日第 2 次向本府提起訴願，5 月 21 日補充訴願理由，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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定：「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、幼兒（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。房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵。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。」

財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋：「..... 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、本件訴願及補充理由略以：

(一) 系爭房屋主建物面積 12.24 平方公尺、公設面積 16.28 平方公尺及地下 3 層（防空避難室兼停車場）編號〇〇至〇〇號 7 個法定停車位登記面積 229.8 平方公尺，共計 258.32 平方公尺。訴願人購入系爭房屋時繳納之契稅較前手高，增加部分應係 xxxx 建號建物之法定停車位，故系爭房屋總面積扣除上開主建物及公設面積所餘之面積，亦應符合財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋規定，免徵房屋稅，惟原處分機關以公設

面積分攤計入整棟大樓各樓層充作公共設施使用，形成課稅不公現象。

(二) 原處分機關將系爭房屋法定防空避難室兼停車場產權登記內容指為一般共用部分。然 69 年 1 月 23 日以前之土地登記規則並無區分所有建物登記相關規定，地政機關係依民法第 799 條規定辦理建物區分所有登記。又訴願人所持有 xxxx 建號建物之法定停車位應為共用部分之應有部分，而每車位所應持有之面積為 32.83 平方公尺始符合相關使用規定，並與同層之非法定停車位每車位所持有之面積為 31.12 平方公尺相近，故應有依法令上推定之適用，另本件原處分機關之認定與臺北市政府 99 年 5 月 27 日府訴字第 09970056300 號訴願決定之認定不同，請撤銷原處分。

三、查原處分機關依地政機關登記資料記載，核算系爭房屋主建物面積 12.24 平方公尺，共同使用部分即本市萬華區〇〇段〇〇小段 xxxx 建號

建物，總面積為 1 萬 3,048.86 平方公尺，權利範圍為 130488600 分之 2460834，持分面積為 246.08 平方公尺，其中地下 3 層共同使用部分面積為 31.56 平方公尺，依使用執照及本市建成地政事務所建築改良物勘測成果表所載用途為防空避難室兼停車場，符合財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋規定，准予免徵房屋稅；其餘共同使用部分面積計 214.53 平方公尺，依財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋，仍應按主建物用

途

所適用之非住家非營業用稅率課徵房屋稅，有 67 使字 xxxx 號使用執照存根、地政資料查詢、臺北市建成地政事務所建築改良物勘測成果表及更正前、後之原處分機關房屋稅 100 年及 101 年課稅明細表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋總面積扣除主建物及公設面積所餘面積應免徵房屋稅；其所持有 xxxx 建號建物之法定停車位應為共用部分之應有部分，每車位面積應為 32.83 平方公尺等語。按房屋稅向房屋所有人徵收之，為房屋稅條例第 4 條第 1 項所明定。次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。又按土地法第 37 條第 1 項及第 43 條規定，

土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記；依本法所為之登記，有絕對效力。本件依卷附地政資料查詢建物標示部記載，系爭房屋主建物面積 12.24 平方公尺，共同使用部分即本市萬華區○○段○○小段 xxxx 建號建物，總面積為 1 萬 3,048.86 平方公尺，權利範圍為 130488600 分之 2460834，持分面積為 246.08 平方公尺，其中地下 3 層共同使用部分面積為 31.56 平方公尺，並無分管停車位之註記，另本件經萬華分處以 102 年 3 月 28 日北市稽萬華乙字第 10239783700 號函請本市建成地政事務所提供上開

xx

xx 建號建物原始登記所附之公共使用分配協議書等資料，經該所以 102 年 4 月 1 日北市建地資字第 10230477500 號函復，因登記原卷已逾保存期限銷毀，故無從提供。是訴願人雖主張其所有系爭房屋之共用部分面積應包含其所持有之地下 3 層 7 個法定停車位，應依此計算可免徵房屋稅之面積，然其並未提供相關資料供核，尚難遽對其為有利之認定。復查系爭房屋地下 3 層共同使用部分依 67 使字 xxxx 號使用執照存根及本市建成地政事務所建築改良物勘測成果表所載用途為防空避難室兼停車場，是原處分機關審認該部分，符合財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋規定，准予免徵房屋稅；其餘共用部分面積計 214.53 平方公尺，依財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋，仍應

按

主建物用途所適用之非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。至訴願人主張本件原處分機關之認定與本府 99 年 5 月 27 日府訴字第 09970056300 號訴願決定之認定不同乙節，

查該訴願決定係有關共同使用部分由各區分所有權人協議管理使用之個案，與本件情形不同，尚難比附援引。訴願主張，顯有誤解，不足採據。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。

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	丁	庭	宇
委員	蔡	立	文
委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
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

中華民國 102 年 7 月 17 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）