

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 11 月 15 日北市稽法甲字第 10232642500 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為「擬定臺北市南港區○○段○○小段○○地號等 5 筆土地（原○○國宅）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭都市更新計畫案）之原土地所有權人，經系爭都市更新計畫案之實施者○○股份有限公司（下稱○○公司）擬具系爭都市更新計畫案計畫書圖送本府申請報核，經本府以民國（下同）98 年 6 月 4 日府都新字第 09830410800 號公告核定實施。嗣因○○公司之申請，本府先後以 100 年 12 月 1 日府都新字第 10031777400 號及 101 年 3 月 5

日府都新字第 10032539300 號公告核定實施第 1 次、第 2 次及第 3 次變更計畫。嗣系爭都市更新

計畫案所興建之建物領得本府都市發展局核發之 101 年 3 月 14 日 101 使字第 xxxx 號使用執照，

○○公司乃於 101 年 4 月 12 日檢附相關資料向原處分機關所屬南港分處（下稱南港分處）申報設立該建物之房屋稅籍，經該分處以 101 年 4 月 26 日北市稽南港乙字第 10130231900 號函核定

房屋現值，並自 101 年 4 月起課徵房屋稅。訴願人因權利變換受分配單元代號 xx-xx（即門牌號碼本市南港區○○街○○巷○○號○○樓，下稱系爭房屋），南港分處依都市更新條例第 46 條第 2 款關於更新後更新地區內建築物之房屋稅減半徵收 2 年之規定，按住家用稅率減半徵收系爭房屋之 102 年房屋稅計新臺幣 2,270 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 11 月 15 日北市稽法甲字第 10232642500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年

11 月 19 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 11 月 27 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 12

月 16 日補正訴願程式及補充訴願理由，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。...共有房屋向共有人徵收之。.....。」第 5 條第 1 款規定：「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。」

都市更新條例第 35 條規定：「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。」第 46 條第 2 款規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：.....二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定：「房屋稅條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」第 4 條第 1 項第 1 款規定：「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。」

內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號函釋：「主旨：檢送本部 97 年 10 月 16 日

召開研商辦理都市更新權利變換登記原因發生日期及申報土地移轉現值疑義事宜會議紀錄乙份.....五、結論（一）.....都市更新條例第 19 條及第 29 條規定，都市更新權利變換計畫由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過後核定發布實施；同條例第 35 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。是以，都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，與計畫再行公告 30 日或權利變換工程期間均無涉。爰上開『分配結果確定之日』即為擬定權利變換計畫核定發布實施日.....。」

財政部 100 年 9 月 27 日臺財稅字第 10000308090 號函釋：「主旨：所報臺北市松山區

○○

大樓 921 震災都市更新重建案，地上建物已取得使用執照，惟更新後房地尚未完成產權移轉登記，稽徵機關依都市更新條例第 46 條第 1 款及第 2 款規定辦理租稅減免，應如何認定所有權人及所屬之不動產權利範圍疑義一案，復請查照。說明.....二、本案洽據內政部 100 年 7 月 27 日內授營更字第 1000147062 號函復說明二：『由於地價稅及房屋稅之

課

徵範圍分屬土地及建築物，土地於更新前後持續存在，因此以擬定權利變換計畫核定日之受配人及分配面積課徵，尚無爭議，日後權利變換計畫再有變更，並得重行核算退補稅。至於建築物部分，於權利變換計畫實施期間，原有建築物業已滅失，新建築物尚未

興建完成，如一律以擬定權利變換計畫核定日之受配人課徵房屋稅，則有失公平，爰同意臺北市政府財政局所提以使用執照核發前最後一次變更權利變換計畫核定日之受配人作為課稅依據』……本部同意上開內政部意見。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人自始未簽署系爭都市更新計畫案同意書，建物蓋了 7 年才蓋好，而訴願人僅獲分配○○街○○巷○○號○○樓，另地政及建管機關皆說明地下 1、2 層是共用部分，未分配予原住戶，系爭都市更新計畫案並未依都市更新條例第 31 條規定辦理，訴願人已另案提起訴訟中，不應對訴願人課徵房屋稅。

三、查系爭都市更新計畫案之實施者○○公司於該計畫案所興建之建物領得本府都市發展局核發之 101 年 3 月 14 日 101 使字第 xxxx 號使用執照後，於同年 4 月 12 日向南港分處申報設立

該建物之房屋稅籍，該分處乃以 101 年 4 月 26 日北市稽南港乙字第 10130231900 號函核定

房屋現值，並自 101 年 4 月起課徵房屋稅。訴願人因權利變換，受分配單元為系爭房屋，南港分處依都市更新條例第 46 條第 2 款關於更新後更新地區內建築物之房屋稅減半徵收 2 年之規定及前揭內政部、財政部函釋意旨，按住家用稅率減半徵收系爭房屋 102 年之房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其自始未簽署系爭都市更新同意書，且系爭都市更新未依都市更新條例第 31 條規定辦理，已另案提起訴訟中，不應對其課徵房屋稅等語。按都市更新條例第 35 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。復按內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號及財政部 100 年 9 月 27 日

臺財稅字第 10000308090 號函釋意旨，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有，相關權利義務即已確定，並以使用執照核發前最後 1 次變更權利變換計畫核定日之受配人作為課稅依據。再按房屋稅條例第 4 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定，房屋稅向房屋所有人徵收；所稱房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。經查系爭都市更新計畫案所興建之建物於領得 101 年 3 月 14 日 101 使字第 xxxx 號使用執照前

最

後 1 次（第 3 次）變更權利變換計畫核定日（101 年 3 月 5 日），係以訴願人為系爭房屋

之

受配人，是自本府 101 年 3 月 5 日公告核定實施之日起，系爭房屋視為訴願人原有，相關權利義務即已確定。復依地籍資料建物所有權部查詢結果，系爭房屋已於 101 年 8 月 30 日登記為訴願人所有。是南港分處以訴願人為系爭房屋納稅義務人，課徵 102 年房屋稅，

並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件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。

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（公出）
委員 王 曼 萍（代理）
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
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 103 年 3 月 5 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）