

臺北市政府 103.05.20. 府訴一字第 10309069200 號訴願決定書

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 102 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 103 年 1 月 21 日北市稽法甲字第 1023297100

0 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）99 年 7 月 14 日因買賣登記取得之本市萬華區○○○路○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭房屋），全部面積 258.32 平方公尺【含主建物（本市萬華區○○段○○小段 xxxx 建號建物）面積 12.24 平方公尺及共同使用部分（本市萬華區○○段○○小段 xxxx 建號建物）面積 246.08 平方公尺】，原經原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）核定按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣訴願人於 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，經萬華分處審認系爭房屋地下 3 層共同使用部分面積 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 號函釋意旨，准予免徵房屋稅，乃以 102 年 2 月 18 日北市稽萬華乙字

第 10239086100 號函退還其 100 年及 101 年溢繳之房屋稅。嗣系爭房屋經萬華分處核定 102 年房

屋稅計新臺幣（下同）3 萬 9,200 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 103 年 1 月 21 日

北市稽法甲字第 10232971000 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 103 年 1 月 27 日送

達，訴願人仍不服，於 103 年 3 月 3 日在本府法務局網站聲明訴願，4 月 8 日補具訴願書，5 月 8

日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件提起訴願日期距復查決定書送達日期（103年1月27日），雖已逾30日，惟訴願人地

址在新北市，依訴願扣除在途期間辦法規定，可扣除在途期間2日，其提起訴願之期間末日原為103年2月28日（星期五），因是日為國定假日，應以次星期一（103年3月3日

）代之，則本件訴願人於103年3月3日提起訴願，並未逾期，合先敘明。

二、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。」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.....。」

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。」

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項前段規定：「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。」第9點規定：「房屋之夾層，地下室或地下層，按該房屋所適用之標準單價八成核計.....。」

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.....。」

三、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 132 至 138 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。上開 7 個法定停車位依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨，應得免徵房屋稅。

(二) 依內政部 71 年 5 月 28 日台內營字第 84397 號函釋意旨，防空避難室兼停車場於 67 年之建

物係不列入公共設施項目，原處分機關將訴願人所持有 xxxx 建號建物內防空避難室兼停車場暨 7 個法定停車位認定係公共設施面積之一部分，實有未合。系爭房屋較同層建物登記為多之共同使用面積應係法定停車位，請撤銷原處分。

四、查訴願人所有系爭房屋，其主建物面積為 12.24 平方公尺，共同使用部分面積為 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 層共同使用面積 31.56 平方公尺部分，前經萬華分處審認其核准用途為防空避難室兼停車場，且無出租情事，依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨，應免徵

房屋稅，乃核定系爭房屋面積中 226.76 平方公尺部分【主建物面積 12.24 平方公尺+（共同使用部分持分面積 246.08 平方公尺-地下 3 層共同使用部分面積 31.56 平方公尺）=226.76 平方公尺】應按非住家非營業用稅率課徵 102 年房屋稅，並依房屋稅條例第 10 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點規定及財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋意旨，核算系爭房屋應課徵

102

年房屋稅計 3 萬 9,200 元。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房屋稅 102 年課稅明細表等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋中登記面積 229.8 平方公尺部分應係 7 個法定停車位面積，依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨應免徵房屋稅等語。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，另本件前經萬華分處以 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 xxxx 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

登記案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。訴願主張，不足採據。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。

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 王 曼 萍（代理）
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
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 5 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）