

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 103 年 5 月 21 日北市稽法甲字第 10330326500 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人以其所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地為建築基地，興建地上 7 層地下 1 層之大樓乙棟（建物門牌號碼為本市士林區○○○路○○號及○○號○○至○○樓等 14 戶房屋，下稱系爭房屋），該大樓領有本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥都市發展局】核發之 95 年 6 月 13 日 95 使字第 xxxx 號使用執照，經原處

分機關所屬士林分處（下稱士林分處）查得系爭房屋未辦理建物所有權第 1 次登記，嗣並查得系爭房屋既已領有使用執照卻未申報房屋稅籍，並經○○有限公司台北北區營業處查告系爭房屋已於 95 年 10 月 30 日檢驗送電竣事，士林分處乃以 98 年 5 月 15 日北市稽士

林乙字第 09832288400 號函通知訴願人，依房屋稅條例第 7 條及第 10 條規定，核定系爭房屋之房屋現值，並自 95 年 11 月起依使用執照所載用途分別按住家用及非住家非營業用稅率課徵房屋稅，補徵 96 年至 98 年房屋稅計新臺幣（下同）44 萬 5,250 元，並發單課徵

99

年房屋稅計 16 萬 3,794 元。訴願人不服，於 99 年 4 月 29 日向士林分處申請註銷系爭房屋

96

年至 99 年房屋稅，經士林分處以 99 年 5 月 10 日北市稽士林乙字第 09930466400 號函復否

准

所請。訴願人不服，於 99 年 5 月 27 日再次向士林分處申請註銷房屋稅之核課，經士林分處以 99 年 6 月 22 日北市稽士林乙字第 09930615100 號函復訴願人否准所請。訴願人對於

96

年至 99 年核課房屋稅不服，申請復查，經原處分機關以 99 年 10 月 8 日北市稽法乙字第

099

32778100 號復查決定：「復查駁回。」訴願人不服，提起訴願，案經本府以 100 年 1 月 24 日府訴字第 10009006600 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。訴願人仍不服，提起行政

..

....。」訴願人不服，提起上訴，因逾期經臺北高等行政法院 100 年 7 月 18 日 100 年度

訴

字第 547 號裁定：「上訴駁回.....。」續經最高行政法院 100 年 11 月 17 日 100 年度裁

字

第 2783 號裁定：「抗告駁回.....。」確定在案。

二、嗣訴願人於 102 年 12 月 17 日完成系爭房屋建物所有權第 1 次登記，並於 102 年 12 月 31 日檢

附臺北市士林地政事務所核發之系爭房屋建物測量成果圖及建物所有權狀向士林分處申

復

訴願人，依房屋稅條例第 10 條及行為時臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點規定，按建物測量成果圖所載面積自 95 年 11 月起重行評定系爭房屋之房屋現值，因系爭 61 號 1 樓房屋評定現值增加，應補徵 98 年至 102 年差額房屋稅共計 6 萬 7,594 元，

又因

訴願人迄未繳納系爭房屋 102 年房屋稅，乃同時補單課徵系爭房屋 102 年房屋稅計 16 萬

9,

749 元。訴願人不服，於 103 年 3 月 3 日向士林分處申請註銷系爭○○號○○樓房屋補徵

之

98 年至 102 年差額房屋稅及系爭房屋 102 年房屋稅，經原處分機關以 103 年 3 月 10 日北

市稽

士林乙字第 10356218600 號函復否准所請。又因 103 年房屋稅開徵，士林分處復向訴願人發單課徵 103 年房屋稅計 18 萬 1,658 元。訴願人對補徵系爭 61 號 1 樓房屋 98 年至 102 年

差額

房屋稅及課徵系爭房屋 102 年、103 年房屋稅不服，申請復查。經原處分機關以 103 年 5

月

21 日北市稽法甲字第 10330326500 號復查決定：「復查駁回」。該復查決定書於 103 年 5 月 27 日送達，訴願人仍不服，於 103 年 6 月 23 日經由原處分機關向本府提起訴願， 7 月

14

日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「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 2 條規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」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、第 4 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」「未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。」行為時第 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 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」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 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.....。」第 12 條規定：「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制

定之。」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……。」第6條第1項規定：「房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。二、增建、改建房屋以增、改建完成可供使用之日為申報起算日。三、使用情形有變更者，以實際變更使用之日為申報起算日。」第9條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」

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。」行為時第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。」行為時第4點第1項規定：「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。但已領使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準；未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準。」行為時第20點規定：「已評定課稅之房屋均依本要點調整。但第四點有關面積認定標準自91年2月27日起實施。」

二、本件訴願及補充理由略以：臺北市房屋稅徵收自治條例第6條規定係於102年9月25日修

正公布增列，原處分機關不應援引該條規定據以課徵房屋稅，應於保存登記完妥、完整之房屋稅籍後，始可開徵房屋稅。且訴願人並非延不申請接電，原處分機關逕自變更申報起算標準日期為輸電日而起算課稅，亦屬適用法規錯誤。又使用執照變更項目並非只有實測面積增減，訴願人自99年8月26日即已申請變更用途，並經臺北市政府都市發展局102年2月25日北市都建字第10171977800號及102年9月11日北市都建字第

10268769200

號函復在案。於使用執照變更確定前，原處分機關核定稅率即屬適用法規錯誤。至原處分機關主張本案前歷經訴願、行政訴訟、上訴抗告均遭駁回確定，實係因訴願人前因交

通事故手臂不能執筆，故不應依此而為認定。

三、查系爭房屋前經士林分處以 98 年 5 月 15 日北市稽士林乙字第 09832288400 號函核定房屋現

值，並自 95 年 11 月起依使用執照所載用途分別按住家用及非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並發單補徵 96 年至 98 年房屋稅。嗣士林分處另發單課徵系爭房屋 99 年房屋稅。訴願人不服，提起行政救濟，惟遞經本府訴願決定、臺北高等行政法院及最高行政法院裁判駁回確定在案，已如前述。嗣訴願人於 102 年 12 月 17 日完成系爭房屋建物所有權第 1 次

登

記，並於同年 31 日檢附建物測量成果圖及建物所有權狀向士林分處申報設立房屋稅籍。經原處分機關審認建物測量成果圖所載系爭房屋面積與使用執照所載有所出入，爰以 103 年 1 月 28 日北市稽士林乙字第 10256009900 號函復，依房屋稅條例第 10 條及行為時

臺

北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點規定，系爭房屋須按建物測量成果圖所載面積自 95 年 11 月起重行評定房屋現值，因系爭 61 號 1 樓房屋評定現值增加，依稅

捐

稽徵法第 21 條規定，應補徵 98 年至 102 年差額房屋稅共計 6 萬 7,594 元，又以訴願人迄

未

繳納系爭房屋 102 年房屋稅，原處分機關乃同時補單課徵系爭房屋 102 年房屋稅計 16 萬

9,

749 元。又因 103 年房屋稅開徵，士林分處復向訴願人發單課徵 103 年房屋稅計 18 萬

1,658

元，有上開使用執照、房屋新、增、改建設籍及使用情形申報書、建物測量成果圖等影本附卷可稽。是原處分機關依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點第 1 項規定，依建物測量成果圖所載面積自 95 年 11 月起重行評定系爭房屋之房屋現值，並據以補徵系爭 61 號 1 樓房屋 98 年至 102 年差額房屋稅與課徵系爭房屋 102 年及 103 年房屋稅

，於

法並無不合。則原處分機關復查決定維持原核定之處分，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關不應援引臺北市房屋稅徵收自治條例第 6 條規定據以核定系爭房屋自 95 年 11 月課徵房屋稅，且不應自輸電日起算課稅；又其自 99 年 8 月 26 日即已申請

變更系爭房屋使用用途，並經本府都市發展局函復在案，於使用執照變更確定前，原處分機關核定稅率即屬不當云云。查有關係爭房屋自 95 年 11 月起課徵房屋稅及課徵 96 年至 99 年之房屋稅乙節，業經臺北高等行政法院及最高行政法院裁判駁回確定在案。依前揭

臺北高等行政法院 100 年度訴字第 547 號判決理由五之（八）記載，系爭房屋建築工程完成，並領有使用執照，且電力設備裝置完竣，已具有經濟上之價值，即為房屋稅之課稅對象。復查系爭房屋之使用用途，原處分機關係依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點第 1 項規定，依建築管理機關核發之使用執照所載資料為準，且亦與訴願人 102 年 12 月 31 日申報書所載使用情形相符，原處分機關據以核定稅率及復查決定駁回復查之申請，並無違誤。又訴願人所主張已申請變更系爭房屋之使用用途，惟查依卷附本府都市發展局 102 年 2 月 25 日北市都建字第 10171977800 號及 102 年 9 月 11 日北市都建字

第 10268769200 號函復內容，均未涉及系爭房屋使用用途之變更。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為房屋稅核課及復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定，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（公假）
委員 蔡 立 文（代理）
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 9 月 23 日
市長 郝龍斌公假
副市長 丁庭宇代行
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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）