

臺北市政府 103.10.22. 府訴一字第 10309137300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 103 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 103 年 6 月 30 日北市稽法甲字第 10330530700

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人獨資在本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）興建地下 2 層、地上 13 層之房屋乙棟（建物門牌號碼為本市萬華區○○街○○段○○號、○○號地下○○層及○○號○○樓至○○樓，下稱系爭房屋，地下 2 層無門牌），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】於 82 年 7 月 13 日核發之 82 建字第 xxx 號建造

執照。惟系爭房屋迄未領得使用執照，未辦理保存登記，亦未申報房屋稅籍，經原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）依臺北市建築管理處（已更名為臺北市建築管理工程處）98 年 10 月 29 日北市都建施字第 09878714700 號函查告，系爭房屋建照工程之結構體於 86 年 6 月 27

日申報完成，其房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂結構已完成。又系爭房屋雖領有本府都市發展局 103 年 3 月 18 日核發 103 拆字第 xxx 號拆除執照，惟經萬華分處於 103 年 4 月

11 日派員現場勘查，系爭房屋並未拆除，且空置未使用，乃核定系爭房屋按非住家非營業用稅率課徵 103 年房屋稅計新臺幣（下同）60 萬 3,052 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 103 年 6 月 30 日北市稽法甲字第 10330530700 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書

於 103 年 7 月 2 日送達，訴願人不服，於 103 年 7 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據

原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按房屋稅條例第 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.....。」「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。」第 5 條第 1 項第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：.....二、非住家用房屋：... ..供.....等非營業使用者，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。」行為時第 5 條第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：.....二、非住家用房屋.....其為.....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。」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 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」

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 3 條規定：「房屋稅條例第 4 條第 1 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 條規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：.....二非住家用房屋.....及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。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。」第 6 條第 1 項第 1 款規定：「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、本件訴願理由略以：房屋稅應以房屋處於可堪使用狀態及其價值為課稅標準。系爭房屋之興建尚未達可供申請使用執照之程度，且未裝置水電設施，處於不能使用之狀態，應非課稅標的。又因地主○○○等人違約，未將應分配予訴願人之土地移轉所有權登記予訴願人，致訴願人無法向銀行辦理土地融資貸款而生財務困難無法完成興建，任令荒廢，終至申請拆除。而系爭土地所有權業已移轉予第三人，系爭房屋更顯無使用可能，係

屬不可歸責於訴願人之事由，應有財政部 74 年 11 月 28 日臺財稅第 25433 號函釋不可歸責

事由消失後再課徵房屋稅之適用。

三、查系爭房屋雖領有本府工務局核發之 82 建字第 xxx 號建造執照，然迄未領得使用執照，未辦理保存登記，嗣經萬華分處查得系爭房屋之主要結構業於 86 年 6 月 27 日向臺北市建築管理處申報完成，且為訴願人獨資興建，訴願人原始取得系爭房屋所有權，嗣於 103 年 4 月 11 日派員現場勘查，系爭房屋尚未拆除，且空置未使用。有訴願人與地主○○○等 5 人 80 年 7 月 23 日簽立之合作興建契約書、本府工務局 82 年 7 月 13 日核發之 82 建字第 xxx

號建造執照存根、本市建築管理處 98 年 10 月 29 日北市都建施字第 09878714700 號函及所

附 86 年 7 月 26 日建築工程勘驗報告書、萬華分處 103 年 4 月 14 日北市稽萬華乙字第 1034478

9700 號函、103 年 4 月 11 日採證照片 2 幀等影本附卷可稽。是原處分機關依房屋稅條例第 3

條、第 4 條第 1 項、第 6 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條、第 4 條規定，核定系爭房屋

按非住家非營業用稅率課徵 103 年房屋稅，計 60 萬 3,052 元，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋尚未達可供申請使用執照之程度，且未裝置水電設施，處於不能使用之狀態，非屬房屋稅條例第 7 條之課徵標的等語。按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。倘房屋之主要構造如房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造已完成，具有經濟上之價值，即為房屋稅課徵對象，不以已裝置水電、可實際供使用，或取得使用執照為要件，房屋之細部、裝潢、水電等是否已全部裝置，房屋已否實際供使用，亦非所問。又非住家用房屋空置不為使用者，以非住家非營業用稅率課徵房屋稅。此觀諸房屋稅條例第 3 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項、第 6 條第 1 項第 1 款規定及最高行政法院 102 年 10 月 11 日

102 年  
度裁字第 1550 號裁定意旨自明。查本件系爭房屋建照工程結構體於 86 年 6 月 27 日申報完

成後，雖迄未申裝自來水，亦未申請設戶供電，惟系爭房屋之主要結構既經申報完成，即為房屋稅條例第 3 條所稱之房屋，而為房屋稅課徵之對象。系爭房屋雖領有本府都市發展局 103 年 3 月 18 日核發 103 拆字第 0028 號拆除執照，惟經萬華分處於 103 年 4 月 11 日派

員現場勘查，系爭房屋尚未拆除，且空置未使用，原處分機關依前揭規定，核定系爭房屋按非住家非營業用稅率課徵 103 年房屋稅，並無違誤。又本件情形與財政部 74 年 11 月 28 日臺財稅第 25433 號函釋所指未裝置水電非可歸責於房屋稅納稅義務人之情形有別，自難比附援引。是訴願主張，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，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 蔡 立 文（代理）  
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 103 年 10 月 22 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）