

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 12 月 5 日北市稽萬華甲字第 10344385500 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市萬華區○○街○○號○○樓房屋（下稱系爭房屋），依本市建成地政事務所建物所有權狀所載，建物面積 51.14 平方公尺，騎樓面積 65.87 平方公尺，權利範圍全部；共同使用部分：○○段○○小段 xxxxx 建號部分，面積 892.54 平方公尺，權利範圍 2587/100000，持分面積 23.09 平方公尺；03205 建號部分，面積 1,756.05 平方公尺，權利範圍 1079/100000，持分面積 18.94 平方公尺。次據本府工務局（建築管理部分已移撥本府都市發展局）民國（下同）92 年 12 月 4 日核發之 92 使字第 xxxx 號使用執照存根附表、建物門牌綜合資訊及房屋

稅主檔所載，xxxxx 建號有地上一層停車空間 64.21 平方公尺，依訴願人持分應為 1.66 平方公尺，按住家用課徵房屋稅；另有騎樓 25.72 平方公尺及雨遮 17.50 平方公尺部分，依訴願人持分應為 1.12 平方公尺，為供公眾使用或通行，不計入課稅面積。故原處分機關原核定主建物 51.1 平方公尺及公共設施面積 20.3 平方公尺（03204 建號持分面積 23.09 平方公尺 - 停車空間 1.66 平方公尺 - 騎樓及雨遮 1.12 平方公尺=20.3 平方公尺，下稱系爭公共設施）共計面積 71.4 平方公尺部分，按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，xxxxx 建號地下樓層面積為停車空間免徵房屋稅。嗣經原處分機關查得系爭房屋自 103 年 7 月 17 日起供小吃店營業使用，並於 10

3 年 11 月 6 日派員現場勘查，確定系爭房屋全部面積供小吃店營業使用，乃以 103 年 11 月 20 日

北市稽萬華甲字第 10345014700 號函，依房屋稅條例第 7 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 9 條規定，核定系爭房屋之主建物及系爭公共設施面積計 71.4 平方公尺，自 103 年 8 月起按營業用稅率課徵房屋稅。訴願人不服，於 103 年 12 月 1 日向原處分機關所屬萬華分處申請更正，經原處分機關以 103 年 12 月 5 日北市稽萬華甲字第 10344385500 號函復維持原核定。該函於 103 年

12月9日送達，訴願人不服，於103年12月10日向本府提起訴願，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，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，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三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，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；供人民團體等非營業使用者，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。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。前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」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。」

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：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。（三）公有房屋供住家使用者，除法規另有規定外，一律按百分之一點五計課。二 非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供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三點六課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用，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認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。」第9條規定：「房屋使用情形或持有戶數變更，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。」

財政部 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，准照貴廳所擬按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。」

二、本件訴願理由略以：依財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋意旨，附屬公共設施

應視主建物之用途而分攤課徵；另依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，主建物與附屬公共設施不得為分離、移轉或設定負擔，故系爭公共設施核課稅率應按一層面積與騎樓面積之比例分別課稅，屬騎樓應分攤部分應得免計入課稅面積。

三、查訴願人所有系爭房屋之主建物 51.1 平方公尺及系爭公共設施面積 20.3 平方公尺共計面積 71.4 平方公尺，原核定按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，嗣原處分機關先後於 103 年 7 月 17 日及 11 月 6 日查得系爭房屋全部面積已變更供小吃店營業使用，乃核定系爭房屋

（含主建物及系爭公共設施）面積 71.4 平方公尺自 103 年 8 月起按營業用稅率課徵房屋稅。訴願人不服，申請更正，經原處分機關依財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函

釋

意旨，系爭公共設施面積應併主建物面積按營業用房屋稅課徵，乃維持原核定。有本市建成地政事務所 093 北建字第 xxxxxx 號建物所有權狀、本府工務局 92 使字第 xxxx 號使

用

執照存根附表、建物門牌綜合資訊、房屋稅籍紀錄表、房屋稅主檔查詢、運用房屋稅號查詢營業稅檔查詢及 103 年 11 月 6 日現勘照片 4 幀等資料影本附卷可證。是原處分機關

否

准訴願人申請更正課稅面積之處分，洵屬有據。

四、至訴願人主張依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，主建物與附屬公共設施不得為分離、移轉或設定負擔，系爭公共設施核課稅率應按一層面積與騎樓面積之比例分別課稅，屬騎樓應分攤部分應得免計入課稅面積云云。依上開財政部函釋意旨，房屋供共同使用公共設施之房屋稅，應按主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。經查本件主建物全部面積既經原處分機關查得自 103 年 7 月 17 日起供小吃店營業使用，原處分機關核定主建物全部面積依營業用稅率課徵房屋稅，系爭公共設施面積亦同主建物之用途核定按營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。另公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」則係為免法律關係複雜所為處分上不可分性規定，與核課稅率無涉。訴願人

主張，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

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 楊 芳 玲  
委員 王 曼 萍  
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 104 年 2 月 25 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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）