

臺北市政府 104.10.28. 府訴一字第 10409143700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 104 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 104 年 7 月 27 日北市稽法乙字第 104307070

00 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市 6 戶房屋【門牌為士林區○○路○○段○○巷○○號、○○號、○○號、○○號、○○號及○○號（下稱系爭 6 屋）】領有本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局】80 年 2 月 11 日核發之 80 使字 xxx 號使用執照，用途為集合

住宅。系爭 6 屋經原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 2 目規定，核定按非自住之其他住家用稅率 3.6%課徵 104 年房屋稅，各為

新臺幣（下同）5 萬 3,163 元、5 萬 5,435 元、5 萬 691 元、5 萬 4,025 元、5 萬 3,931 元及 5 萬 1,818

元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 104 年 7 月 27 日北市稽法乙字第 10430707000 號

復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 104 年 7 月 29 日送達，訴願人仍表不服，於 104 年 8

月 21 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 1 條規定：「房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。」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.....。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 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。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 1 條規定：「本標準依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 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：（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.....。」修正前第 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。」第 14 條規定：「.....本自治條例修正條文，自公布日施行。本自治條例中華民國一百零三年十月九日修正條文，自中華民國一百零三年七月一日施行。」

二、本件訴願理由略以：本次房屋稅條例之修正，乃是針對投資客囤房買賣套利行為而設。訴願人所有系爭 6 屋皆持有超過 25 年，顯無短期買賣套利及囤房待價而沽之情形，竟遭不合理之法規加重課徵房屋稅。本次修法未對長期持有之自用自住房屋加以區隔以享有優惠稅率，反另以持有戶數來加重持有稅率並追溯自 103 年 7 月 1 日起適用，有違公平正義原則及法律不溯及既往原則。

三、查訴願人所有系爭 6 屋領有本府工務局核發之 80 使字 xxx 號使用執照，用途為集合住宅。經原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項

第 1 款規定，核定按非自住之其他住家用房屋稅率 3.6% 分別課徵 104 年房屋稅各為 5 萬 3,1

63 元、5 萬 5,435 元、5 萬 691 元、5 萬 4,025 元、5 萬 3,931 元及 5 萬 1,818 元。有本府工務局

80 年 2 月 11 日 80 使字 099 號使用執照存根、臺北市不動產數位資料庫建物標示部所有權部

、房屋稅主檔查詢等資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所有系爭 6 屋皆持有超過 25 年，顯無短期買賣套利及囤房待價而沽之情形，竟遭不合理之法規加重課徵房屋稅等節。按為擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差

距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益，房屋稅條例第 5 條於 103 年 6 月 4 日修正，調高非供自住之住家用房屋稅率，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%，並授權各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。財政部並配合於 103 年 6 月 29 日訂定發布住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準。該標準第 2 條規定，個人所有之住家用房屋無出租使用、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者，屬供自住使用。本府爰於 103 年 11 月 3 日修正公布臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條及第 14 條，規定持有本市非自住之住家用房屋 2 戶以下者，每戶按 2.4% 稅率課徵房屋稅，持有 3 戶以上者，每戶按 3.6% 稅率課徵，並自 103 年 7 月 1 日施行。查訴願人為營利社團法人，自無前開認定標準第 2 條個人所有住

家用房屋規定之適用。是原處分機關核定系爭 6 屋每戶均應按非自住之其他供住家用房屋稅率 3.6% 課徵房屋稅，並無違誤。訴願主張，不足採憑。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 楊 芳 玲（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

中華民國 104 年 10 月 28 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）