

訴 願 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 日北市稽法甲字第 104307068

00 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市房屋 6 戶【門牌為士林區○○路○○段○○號（下稱甲屋）及○○○路○○段○○巷○○號○○樓（下稱系爭 A 屋）、同路段巷○○號（下稱乙屋）、同路段巷○○號（下稱 B 屋）、同路段巷○○號○○樓（下稱丙屋）及○○街○○號○○樓（下稱 C 屋）】前均經原處分機關核定按住家用稅率（1.2%）課徵房屋稅在案。嗣原處分機關為配合房屋稅條例第 5 條、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條之修正，乃寄送「持有臺北市住家用房屋明細回覆單」（下稱明細回覆單），請訴願人就其本人與配偶及未成年子女所有各縣市之住家用房屋，勾選符合自住房屋者（最多可擇 3 戶），自民國（下同）104 年期起按自住房屋稅率（1.2%）課徵房屋稅；未回覆選擇者，將依持有本市房屋非自住之住家用戶數在 2 戶以下者，每戶均按 2.4% 稅率課徵房屋稅，在 3 戶以上者，每戶均按 3.6% 稅率課徵。訴願人於 103 年 11 月 26 日自行勾選甲、乙、丙等 3 屋為自住房屋。嗣 104 年房屋稅開徵，原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條、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，核定訴願人未勾選為自住房屋之系爭 A 屋、B 屋及 C 屋 3 戶，按非自住之住家用稅率 3.6% 課徵 104 年房屋稅，各為新臺幣（下同）1 萬 3,398 元、2 萬 8,530 元及 9,770 元。訴願人對 A 屋及 B 屋核課稅額不服，於 104 年 6 月 18 日申請復查。經原處分機關以 104 年 7 月 27 日北市稽法甲字第 10430706800 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 6 戶房屋皆持有超過 30 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未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、查訴願人所有本市房屋 6 戶前均經原處分機關核定按住家用稅率（1.2%）課徵房屋稅在案。嗣訴願人於 103 年 11 月 26 日自行勾選甲、乙、丙等 3 屋為自住房屋。原處分機關乃依

訴願人自行勾選結果，就其未勾選為自住房屋之系爭 A 屋、B 屋及 C 屋 3 戶，依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條、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，核定按非自住之住家用稅率 3.6% 課徵 10 4 年房屋稅（其中 A 屋及 B 屋房屋稅各為 1 萬 3,398 元及 2 萬 8,530 元），原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所有 6 戶房屋皆持有超過 30 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，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。查訴願人所有本市房屋 6 戶，前均經原處分機關核定按住家用稅率（1.2%）課徵房屋稅在案。嗣訴願人於 103 年 11 月 26 日自行勾選甲、乙、丙等 3 屋為自住房屋。原處分機關乃就訴願

願人未勾選為自住之系爭 A 屋、B 屋及 C 屋 3 戶，核定按非自住之住家用稅率 3.6% 課徵 104 年房屋稅，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）