

臺北市政府 104.11.11. 府訴一字第 10409148900 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 29 日北市稽法甲字第 104306502

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 4 戶房屋【門牌為中正區○○路○○號○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○（下稱系爭 4 屋）】領有本府都市發展局民國（下同）102 年 11 月 29 日核發

之 102 使字第 xxxx 號使用執照，用途為集合住宅。系爭 4 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）135 萬 2,400 元、121 萬 3,760 元、108

萬 4,581 元及 108 萬 4,581 元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 104 年 7 月 29 日北市稽

法甲字第 10430650200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 104 年 7 月 31 日送達，訴

願人仍表不服，於 104 年 8 月 31 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願人於訴願書雖載明不服原處分機關 104 年 7 月 29 日北市稽法甲字第 10430650201 號函，惟該函係檢附同日期北市稽法甲字第 10430650200 號復查決定，揆其真意，應係對該復查決定不服，又本件提起訴願日期（104 年 8 月 31 日）距復查決定送達日期（104 年 7 月 31 日），雖已逾 30 日，惟訴願期間末日原為 104 年 8 月 30 日，因是日為星期日，應

以次日（104 年 8 月 31 日）代之，是本件訴願並未逾期，合先敘明。

二、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。」

三、本件訴願理由略以：系爭 4 屋係訴願人與地主合建分售所餘尚未售出，並非囤房，並無房屋稅最高級距稅率 3.6%之適用。且該稅率係地方政府通過法規，並無全國一致性，造成全省僅有本市對建商之餘屋課以最高級距房屋稅之不公平現象。

四、查訴願人所有系爭 4 屋領有本府都市發展局核發之 102 使字第 xxxx 號使用執照，用途為集

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 135 萬 2,400 元、121 萬 3,760 元、108 萬 4,581 元及 108 萬 4,581 元。有本府都市發展局 10

2 年 11 月 29 日 102 使字第 xxxx 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。

五、至訴願人主張其所有系爭 4 屋係與地主合建分售所餘，尚未售出，並非囤房，並無房屋稅最高級距稅率 3.6% 之適用等節。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 4 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。另原處分機關依地政機關登記資料重審，系爭○○路○○號○○樓之○○房屋課稅面積 410.6 平方公尺，應更正為 415.45 平方公尺，乃依稅捐稽徵法第 21 條規定，以 104 年 7 月 14 日北市稽中正乙字第

10437740800

號函更正 104 年房屋稅為 122 萬 8,096 元，並發單補徵差額房屋稅 1 萬 4,336 元，併予敘明

。

六、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	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	傅	玲	靜

中華民國

104

年

11

月

委員 吳 秦 雯

11

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）