

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 104 年 8 月 24 日北市稽法乙字第 10430737800 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 4 戶【門牌為大同區○○街○○號○○樓（權利範圍為 1/5，下稱甲屋）、○○樓（權利範圍為 1/5，下稱乙屋）、○○樓（權利範圍為 1/5，下稱系爭 A 屋）、○○路○○段○○巷○○弄○○號（權利範圍為 1/7，下稱系爭 B 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 條之修訂，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 8 月 19 日自行勾選甲、乙、系爭 A 屋等 3 戶為自住房屋，復於

同年 8 月 22 日擇定新北市 1 戶房屋為自住房屋。經原處分機關查知訴願人擇定全國 4 戶房屋為

自住房屋，已逾 3 戶，乃函請訴願人重新擇定。訴願人復於 103 年 10 月 3 日自行勾選甲、乙等

2 戶為自住房屋。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 屋及 B 屋，按非自住之住家用稅率 2.

4% 課徵 104 年房屋稅，各為新臺幣（下同）674 元及 2,411 元。訴願人不服，申請復查，經原

處分機關以 104 年 8 月 24 日北市稽法乙字第 10430737800 號復查決定：「復查駁回。」該復查

決定書於 104 年 9 月 2 日送達，訴願人仍不服，於 104 年 9 月 16 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。」

財政部 103 年 11 月 26 日臺財稅字第 10304597910 號令釋：「一、共同共有房屋，其共同

共

有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，該共同共有人所有潛在應有權利部分如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，認屬符合『住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準』第 2 條第

2 款規定。二、共有房屋，其共有人有屬夫、妻或其未成年子女之關係者，該等共有人持有該公司共有房屋部分，於依上開標準第 2 條第 3 款規定審認戶數時，以 1 戶計算。」

二、本件訴願理由略以：訴願人所有甲屋、乙屋、系爭 A 屋、大同區○○街○○號○○樓房屋（權利範圍均各為 1/5）及系爭 B 屋（權利範圍為 1/7），訴願人之權利範圍加總僅 33/35，請改以房屋權利範圍 100% 認定為 1 戶課徵房屋稅。

三、查訴願人所有本市房屋 4 戶（甲屋、乙屋、系爭 A 屋、系爭 B 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。嗣訴願人於 103 年 10 月 3 日自行勾選甲、乙等 2 戶為自住房屋。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 屋及 B 屋，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 2.4% 課徵 104 年房屋稅各為 674 元及 2,411 元，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所有本市房屋之權利範圍加總不到 100%，請改以房屋權利範圍 100% 認定為 1 戶課徵房屋稅云云。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 4 戶（甲
屋、乙屋、系爭 A 屋、系爭 B 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。嗣訴願人於 103 年 10 月 3 日自行勾選甲、乙等 2 戶為供自住使用之房屋。

原
處分機關乃就訴願人未勾選為自住之系爭 A 屋及 B 屋，核定按非自住之住家用稅率 2.4% 課
徵 104 年房屋稅，並無違誤。又依住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準規
定，個人所有屬供自住使用房屋戶數之認定，並未明文區分個人係單獨所有或共有房屋
而異其適用，且依財政部 103 年 11 月 26 日臺財稅字第 10304597910 號令釋意旨，共有房

屋

之共有人有屬夫、妻或其未成年子女之關係者，該等共有人持有該共同共有房屋部分，以 1 戶計算。本件訴願人所有本市 4 戶房屋，均與其兄弟及兄弟之子共有，並無上開令釋之適用。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
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
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 11 月 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）