

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 106 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 106 年 8 月 9 日北市稽法乙字第 10630428400

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市萬華區○○○路○○段○○巷○○號房屋（含 1 樓及 2 樓，權利範圍為全部，下稱系爭房屋）原經核定按自住用稅率 1.2% 課徵房屋稅。嗣原處分機關查認訴願人將系爭房屋 1 樓出租予○○○（即訴願代理人，下稱○君）使用，租賃期間自民國（下同）105 年 8 月 1 日起至 107 年 12 月 31 日止。原處分機關乃以 106 年 2 月 17 日北市稽萬華

乙字第 10643569400 號函核定系爭房屋 1 樓面積 35.8 平方公尺，自 105 年 8 月起改按非自住

之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅。

二、嗣訴願人以其將系爭房屋 1 樓面積二分之一出租予符合中低所得家庭資格之○君，向本府都市發展局（下稱都發局）申請公益出租人認定，經該局以 106 年 3 月 21 日北市都企字第 10632112600 號函核定，訴願人於租賃期間內（自 106 年 1 月 1 日起至 107 年 3 月 14 日止）

具公益出租人資格。原處分機關乃以 106 年 3 月 24 日北市稽萬華乙字第 10664750200 號函

核定系爭房屋 1 樓：（一）105 年 8 月至 12 月期間，面積 17.9 平方公尺按非自住之其他住

家用稅率 2.4%，其餘面積 17.9 平方公尺按自住用稅率 1.2% 課徵房屋稅。（二）106 年 1 月至 107 年 2 月期間，面積 17.9 平方公尺按公益出租人出租使用稅率 1.2%，其餘面積

17

.9 平方公尺按自住用稅率 1.2% 課徵房屋稅。訴願人不服，主張系爭房屋 1 樓應自 105 年

月起全部改按 1.2%課徵房屋稅，於 106 年 4 月 12 日向本府提起訴願。

三、嗣經原處分機關重新審查後，審認系爭房屋課稅面積有誤，乃以 106 年 4 月 28 日北市稽萬華乙字第 10643722800 號函通知訴願人及副知本府法務局，撤銷上開 106 年 3 月 24 日北市

稽萬華乙字第 10664750200 號函，並更正課稅面積，重新核定：系爭房屋 1 樓：（一）105 年 8 月至 12 月期間，面積 19.4 平方公尺按非自住之其他住家用稅率 2.4%，其餘面積

19.6 平方公尺按自家用稅率 1.2%課徵房屋稅。（二）106 年 1 月至 107 年 2 月期間，面積

19.4 平方公尺按公益出租人出租使用稅率 1.2%，其餘面積 19.6 平方公尺按自家用稅率 1.2%課徵房屋稅。本府爰以原處分已不存在為由，以 106 年 6 月 7 日府訴一字第 10600087600

號訴願決定：「訴願不受理」。

四、嗣 106 年房屋稅開徵，原處分機關乃依房屋稅條例第 5 條第 1 項、臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條等規定，課徵系爭房屋 106 年房屋稅新臺幣（下同）2,095 元（原應另補徵 101 年至 105 年差額

房屋稅，惟因補徵稅額於 300 元以下，依財政部 102 年 4 月 1 日臺財稅字第 10200551680 號

令釋意旨，免予發單補徵）。訴願人就系爭房屋 1 樓 105 年 8 月至 105 年 12 月之房屋稅不服

，申請復查，經原處分機關以 106 年 8 月 9 日北市稽法乙字第 10630428400 號復查決定：

「復查駁回。」該復查決定書於 106 年 8 月 15 日送達，訴願人仍不服，於 106 年 9 月 4 日經由

原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

.....

.. 二、依法..... 應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」

房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定：「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。」

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 1 款規定：「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。」第 3 條規定：「房屋屬公益出租人出租使用，指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。」

財政部 102 年 4 月 1 日臺財稅字第 10200551680 號令釋：「修正依稅捐稽徵法或稅法規定應

補、應退或應移送強制執行之稅捐，免徵、免退及免予移送強制執行之限額如下，並自中華民國一百零二年四月一日生效：一、……房屋稅……，每次應補徵金額於新臺幣（下同）三百元以下者，免徵……。」

臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項規定：「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……。」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」

二、本件訴願理由略以：訴願人與○君雙方合意，租賃期間自 106 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

，原處分機關依簽約日 105 年 8 月 1 日，據以核定系爭房屋 1 樓面積 19.4 平方公尺 105 年 8 月

至 105 年 12 月按非自住之其他住家用房屋稅率 2.4% 於法無據；訴願人 105 年 8 月訂立租賃

契約之初係為方便○君向都發局申請租金補貼，嗣為避免 105 年 12 月前未獲都發局核定租金補貼，乃另行合意變更契約。都發局核定後，○君於 106 年 1 月入住，收到租金補貼即給付予訴願人。故系爭房屋 1 樓出租部分 105 年 8 月至 12 月應按 1.2% 稅率課徵房屋稅

，
請撤銷原處分。

三、查本件系爭房屋原經核定按自住用稅率 1.2% 課徵房屋稅，嗣經原處分機關查認系爭房

屋 1 樓自 105 年 8 月 1 日即起有出租情事，惟訴願人將系爭房屋 1 樓面積二分之一，出租予

符合中低所得家庭資格之○君，經都發局核定為本市公益出租人，有效期間為 106 年 1 月 1 日起至 107 年 3 月 14 日止。原處分機關乃依系爭房屋實際使用情形核定系爭房屋 1 樓：

(

一) 105 年 8 月至 12 月期間，面積 19.4 平方公尺按非自住之其他住家用稅率 2.4%，其餘面積 19.6 平方公尺按自家用稅率 1.2%課徵房屋稅。(二) 106 年 1 月至 107 年 2 月期間

,

面積 19.4 平方公尺按公益出租人出租使用稅率 1.2%，其餘面積 19.6 平方公尺按自家用稅率 1.2%課徵房屋稅。有地政資料查詢、都發局 106 年 3 月 21 日北市都企字第

106321126

00 號函、原處分機關 106 年 4 月 28 日北市稽萬華乙字第 10643722800 號函等影本附卷可稽

。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關核定 105 年 8 月至 12 月系爭房屋 1 樓面積 19.4 平方公尺按非自住

之其他住家用房屋稅率 2.4%於法無據云云。按供自住或公益出租人出租使用之房屋，按其房屋現值 1.2%課徵房屋稅；持有本市非自住之其他供住家用房屋在 2 戶以下者，按其房屋現值 2.4%課徵房屋稅；自家用房屋需符合無出租使用；房屋屬公益出租人出租使用，指持有主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者；為房屋稅條例第 5 條第 1 項、臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項及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 1 款及第 3 條所明定。查本件訴願人將系爭房屋 1 樓面積

積

二分之一出租予○君，經都發局 106 年 3 月 3 日北市都服字第 10631670200 號查復，○君

為

該局 105 年度租金補貼核准戶，承租系爭房屋 1 樓，租期自 105 年 8 月 1 日至 107 年 12

月 31 日

。嗣訴願人經都發局 106 年 3 月 21 日北市都企字第 10632112600 號函核定為本市公益出

租

人，有效期間為 106 年 1 月 1 日起至 107 年 3 月 14 日止。原處分機關乃核定系爭房屋 1 樓出租

面積 19.4 平方公尺自 105 年 8 月至 12 月仍應按非自住之其他住家用房屋稅率 2.4% 課徵

；

106 年 1 月至 107 年 2 月始按公益出租人出租使用房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅，並無違誤

。

訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

中華民國 106 年 11 月 28 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 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）