

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 9 月 6 日北市稽法甲字第 10630531400

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市萬華區○○○路○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭房屋），全部面積 258.32 平方公尺【含主建物（本市萬華區○○段○○小段 xxxx 建號建物）權利範圍全部，面積 12.24 平方公尺，及共同使用部分（本市萬華區○○段○○小段 xxxx 建號建物）權利範圍 2460834/130488600，持分面積 246.08 平方公尺】。嗣系爭房屋經原處分機關核定，除地下 3 層共同使用部分面積 31.5 平方公尺，依使用執照（67 使字 xxxx 號）及本市建成地政事務所建築改良物勘測成果表所載用途為防空避難室兼停車場，符合財政部民國（下同）66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨，准予免徵房屋稅外，其餘面積 226.7 平方公尺依實際使用情形，按非住家非營業用稅率 2% 課徵 106 年房屋稅，計新臺幣（下同）3 萬 6,824 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 9 月 6 日北市稽法甲字第 10630531400 號復查決定：「復查駁回

。」該復查決定書於 106 年 9 月 12 日送達，訴願人仍不服，於 106 年 10 月 11 日在本府法務局網

站聲明訴願，11 月 7 日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按房屋稅條例第 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 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 5 條第 1 項第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，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二點五。」第 10 條第 1 項規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」

臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項第 2 款、第 3 項規定：「本市房屋稅依房屋

現值，按下列稅率課徵之：……二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。」「房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點行為時第 2 點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊率及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準據……。」

財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋：「一、各類建築物地下室，僅為利用原有空

間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅……。」

74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵……。」

內政部 80 年 9 月 18 日臺內營字第 8071337 號函釋：「依建築法第 102 條之 1 規定，建築物依

規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第 72 條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人申請復查，請求將 7 個專有產權之法定停車位登記面積 229.81 平方公尺免徵房屋稅，原處分機關卻先依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋

意旨，僅核予系爭房屋面積 31.5 平方公尺免徵房屋稅（尚不足 1 個停車位之持分面積），再援引財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋意旨，核課其餘面積之房屋稅，違

反

誠實信用及信賴保護原則。又財政部上開 2 函釋內容不盡相同，何以不能擇一或由訴願人擇用？違反明確性原則。另原處分擅自變更已依法登記之公設比例及面積，已違反平等原則。請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭房屋依使用執照存根所載，用途別為商場，全部面積 258.32 平方公尺【含主建物面積 12.24 平方公尺及共同使用部分持分面積 246.08 平方公尺】。共同使

用部分其中地下 3 層核准用途為防空避難室兼停車場。原處分機關乃依財政部 66 年 2 月

26

日臺財稅第 31250 號函釋意旨，核定（小數點第 2 位以下捨去計算）系爭房屋除地下 3 層共同使用部分面積 31.5 平方公尺（ $1673.38 \text{ 平方公尺} \times 2460834 / 130488600 = 31.5$ ），准予免徵房屋稅外，其餘面積 226.7 平方公尺【主建物面積 12.2 平方公尺 +（共同使用部分持分面積 246.0 平方公尺 - 地下 3 層共同使用部分面積 31.5 平方公尺）= 226.7 平方公尺】應依實際使用情形按非住家非營業用稅率 2% 課徵 106 年房屋稅，並依房屋稅條例第 10 條、臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點行為時第 2 點規定及財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋意旨，核算系爭

房

屋應課徵 106 年房屋稅計 3 萬 6,824 元。有系爭房屋地政資料查詢、67 使字 xxxx 號使用執

執

照存根、臺北市建成地政事務所建築改良物勘測成果表、房屋稅主檔查詢及 106 年房屋繳款書等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其請求將 7 個專有產權之法定停車位登記面積免徵房屋稅，原處分機關卻先依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨，僅核予系爭房屋面積 31.5 平方公尺

免徵房屋稅（尚不足 1 個停車位之持分面積），再援引財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第

26

271 號函釋意旨，核課其餘面積之房屋稅，違反誠實信用及信賴保護原則云云。按房屋稅向房屋所有人徵收之，為房屋稅條例第 4 條第 1 項前段所明定。次按建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應免徵房屋稅；房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵；揆諸財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號、74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋意旨自明。本件依卷

附地

政資料記載，系爭房屋主建物面積 12.24 平方公尺，共同使用部分持分面積為 246.08 平方公尺，其中地下 3 層共同使用部分面積為 31.5 平方公尺，並無訴願人所稱 7 個法定停車位登記之情形。是原處分機關核定系爭房屋扣除地下 3 層得免徵房屋稅面積 31.5 平方公尺，其餘面積 226.7 平方公尺應依實際使用情形，按非住家非營業用稅率 2% 課徵 106 年房屋稅，並無違誤。再按區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有

建築物區分所有權人所共有，有內政部 80 年 9 月 18 日臺內營字第 8071337 號函釋意旨可資

參照。經查本件依卷附地政資料所載，並無分管停車位之註記。另訴願人前亦以相同主張，向原處分機關請求退還 100 年、101 年房屋稅及不服 102 年房屋稅核課，均遞經復查決定及訴願決定駁回後，嗣分別續提行政訴訟，亦分別經臺灣臺北地方法院 102 年度簡字第 312 號行政判決、103 年度簡字第 223 號行政判決及臺北高等行政法院 104 年度簡上字

第 95 號行政判決駁回確定在案。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，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 王 曼 萍
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 1 月 30 日
市長 柯文哲請假
副市長 鄧家基代行
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）