

臺北市政府 107.07.05. 府訴一字第 10720908352 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼 ○○○

訴 願 代 表 人

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 4 人因房屋稅稅率事件，不服原處分機關民國 107 年 3 月 26 日北市稽財丙字第 107340

7030k 號、第 1073407030i 號、第 1073407030j 號及第 1073407030h 號函，提起訴願，本府決定

如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 4 人共有本市南港區○○街○○巷○○號○○樓房屋（權利範圍各 1/4，下稱系爭房屋）原經核定面積 108.9 平方公尺按自住住家用稅率 1.2%課徵房屋稅。嗣原處分機關查得系爭房屋自民國（下同）106 年 7 月至 12 月期間，每期用水度數均為 0 度，審認系爭房屋未供實際居住使用，乃依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款、第 3 項前段、住家用房屋供

自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定，分別以 107 年 3 月 26 日北市稽財丙字第 10734

07030k 號、第 1073407030i 號、第 1073407030j 號及第 1073407030h 號函通知訴願人等 4 人，系

爭房屋自 106 年 7 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵房屋稅。訴願人等 4 人不服，於

107 年 4 月 25 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 1 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷

答辯。

理 由

一、按房屋稅條例第 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。」

稅捐稽徵法第 30 條第 1 項規定：「稅捐稽徵機關或財政部賦稅署指定之調查人員，為調查課稅資料，得向有關機關、團體或個人進行調查，要求提示帳簿、文據或其他有關文件，或通知納稅義務人，到達其辦公處所備詢，被調查者不得拒絕。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準行為時第 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 款第 1 目、第 2 目、第 3 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；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。」「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。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅三年內未出售者，按其現值百分之一點五課徵……。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關查認系爭房屋無用水度數之期間，係因系爭房屋進行整修，整修完成後即委託仲介公司銷售。臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 3 項但書針對起造人持有待銷售之住家用房屋以 1.5% 課徵，對一般市民待銷售中房屋之房屋稅率亦應一視同仁，請撤銷原處分。

三、查本件系爭房屋原經核定面積 108.9 平方公尺按自家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，嗣經原處分機關依臺北自來水事業處（下稱北水處）通報資料查得，該房屋於 106 年 7 月至 12 月間每期實際用水度數為 0 度，審認系爭房屋未供實際居住使用，乃核定系爭房屋自 106 年 7 月改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅。有系爭房屋之臺北市不動產數位資料庫-建物標示部及所有權部查詢畫面、房屋稅主檔、北水處 106 年 8 月至 107 年 2 月水

費

明細資料（計費期間自 106 年 6 月 12 日至 107 年 2 月 7 日）等影本附卷可稽。原處分自屬有

據。

四、至訴願人等 4 人主張系爭房屋無用水度數之期間，係因進行整修，整修完成後即委託仲介公司銷售，及系爭房屋應比照起造人持有待銷售之住家用房屋按 1.5% 稅率課徵房屋稅云云。按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，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；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；為房屋稅條例第 5 條第 1 項、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項、第 3 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 條所明定。次按稅捐稽徵機關，為調查課稅資料，得向有關機關、團體或個人進行調查，要求提示帳簿、文據或其他有關文件；稅捐稽徵法第 30 條第 1 項定有明文。查本件系爭房屋原經核定面積 108.9 平方公尺按自家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，嗣原處分機關為調查房屋實際使用情形，乃依稅捐稽徵法第 30 條第 1 項規定，函請北水處提供資料，查得該房屋於 106 年 7 月至 12 月間每期實際用水度數均為 0 度。

依一般社會生活經驗，用水為日常生活所必需，而系爭房屋長達半年期間用水度數均為 0 度，自難認定有供實際居住使用；復經原處分機關於 107 年 5 月 1 日派員現場勘查，系

爭房屋係空置，有會勘照片影本在卷可稽。另訴願人等 4 人亦未能提出系爭房屋供自住使用之具體事證以供調查核認。是原處分機關審認系爭房屋未供實際居住使用，乃核定系爭房屋持分面積 108.9 平方公尺自 106 年 7 月改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房

屋稅，並無違誤。至訴願人等 4 人主張應比照起造人持有待銷售之住家用房屋按 1.5% 稅率課徵房屋稅一節。按考量起造人興建住宅房屋之主要目的在於銷售，並增加房產市場之供給，106 年 7 月 20 日修正公布之臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 3 項但書乃規定，

起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅 3 年內未出售者，按其現值 1.5% 課徵。系爭房屋既非屬起造人持有待銷售之住家用房屋，自無上開稅率之適用。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

中華民國 107 年 7 月 5 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假

副局長 張慕貞代行

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：臺北市士林區福國路 101 號）