

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願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 1073406070n 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓（權利範圍全部，下稱系爭房屋），原經核定面積 98.8 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，以 107 年 3 月 26 日北市稽財丙字第 107

3406070n 號函通知訴願人，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。該函於 107 年 4 月 19 日送達，訴願人不服，於 107 年 5 月 2 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 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 項前段規定：「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。」

二、本件訴願理由略以：系爭房屋因樓上住戶違法施工，破壞樓地板結構，導致天花板滲漏水、鋼筋生鏽及混凝土塊爆裂，影響訴願人全戶居住安全，卻拒絕修繕。訴願人被迫在外租屋居住，不得已對其提起損害賠償訴訟，正在法院審理中。且因法院指定土木技師鑑定，故有保全證據需要，而不能擅自修繕。將於訴訟結束，修繕妥當後，搬回居住。請撤銷原處分。

三、查本件系爭房屋原經核定面積 98.8 平方公尺按自住用稅率 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，訴願人於 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 7 月至 107 年 1 月水

費

明細資料（計費期間自 106 年 5 月 24 日至 107 年 1 月 22 日）等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋涉訟法院尚未審結，為保全證據需要，不能擅自修繕，被迫在外租屋居住等語。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 98.8 平方公尺按自住用稅率 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，查得訴願人於 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；訴願人亦於訴願書自承，系爭房屋因保全證據需要，不能擅自修繕而未入住，且依卷附 107 年 5 月 8 日原處分機關派員現場採證照片，系爭房屋空置，無人居住使用。原處分機關審認系爭房屋未供實際居住使用，乃核定系爭房屋面積 98.8 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。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 12 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 執行

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）