

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 1073406160D 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

關於 106 年 7 月 1 日至 107 年 4 月 30 日房屋稅稅率部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事 實

訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓房屋（權利範圍：全部，下稱系爭房屋）原經核定面積 105.6 平方公尺按自住住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅。嗣原處分機關依臺北自來水事業處（下稱北水處）通報資料，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，以民國（下同）107 年 3 月 26 日北市稽財丙字第 1073406160D 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。訴願人不服，於 107 年 4 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 2 日補正訴願程式，5 月 8 日補充訴願理由

，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於 106 年 7 月 1 日至 107 年 4 月 30 日房屋稅稅率部分：

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。」

土地稅法第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」

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。」

土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

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、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭房屋座落之本市大安區○○段○○小段○○及○○地號土地，業經原處分機關以 106 年 4 月 20 日北市稽大安甲字第 10670597100 號函核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。又系爭房屋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 條有關自用住宅要件。原處分機關以系爭房屋 106 年數個月之用水度數均為 0 度為由，逕認系爭房屋未供實際居住使用，欠缺法源依據。
- （二）訴願人於 106 年委託 3 家房屋仲介出售系爭房屋，為期能順利出售系爭房屋，訴願人依房屋仲介要求清空房屋，並暫住臺南；但因房屋仲介經常帶客戶看屋，且訴願人亦常回去清掃整修及處理售屋事宜，該屋並未空置。
- （三）另訴願人返回系爭房屋居住，停留時間長短不一，很少使用水電，但每月仍須繳交系爭房屋之水電費、大樓管理費及公用水電費；且 106 年某月份用水度數為 1 度，可證明系爭房屋確實有供居住使用。請撤銷原處分，並更正系爭房屋自 106 年 7 月起按非自住住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅。

三、查本件系爭房屋原經核定面積 105.6 平方公尺按自家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，嗣經原處分機關依北水處通報資料查得，訴願人於 106 年 7 月至 12 月間，除 106 年 12 月 22 日至 107 年

2 月 26 日用水度數為 1 度外，其餘每期實際用水度數均為 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 9 月至 107 年 3 月水費明細資料（計費期間自 106 年 6 月 23 日至 107 年 2 月 26 日

）等影本附卷可稽。此部分原處分自屬有據。

四、至訴願人主張委託房屋仲介代為出售系爭房屋，應房屋仲介要求清空房屋，惟訴願人仍時常至系爭房屋清掃整修及處理售屋事宜，並非空置；另原處分機關以系爭房屋用水度數均為 0 度，判斷系爭房屋有無供實際居住使用，欠缺法源依據云云。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 105.6 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。依卷附北水處通報資料所示，訴願人於 106 年 7 月至 12 月間，除 106 年 12 月 22 日至 107 年 2

月 26 日用水度數為 1 度外，其餘每期實際用水度數均為 0 度。而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數量甚微，自難認定有供實際居住使用；復經原處分機關於 107 年 4 月 24 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，且訴願人亦於訴願書自承，為求能順利出售系爭房屋，應房屋仲介要求清空。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 105.6 平方公尺自 106 年 7 月 1 日至 107 年 4 月 30 日改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅，

並無違誤。

五、另訴願人主張系爭房屋坐落之土地，經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅等語。惟按人民有依法律納稅之義務，地價稅與房屋稅分屬不同之租稅種類，兩者之課徵範圍、核課要件及稅捐減免等要件，亦各有其應適用之法律規範而有差異，尚難以彼類此。本件系爭房屋應以何種稅率課徵房屋稅，仍應依房屋稅條例、臺北市房屋稅徵收自治條例及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準等相關規定而定，與地價稅無涉。訴願主張，不足採據。從而，此部分原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應

予維持。

貳、關於 107 年 5 月 1 日至 107 年 6 月 30 日房屋稅稅率部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 77 條第 6 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……六、行政處分已不存在者。」

二、嗣經原處分機關重新審查，於 107 年 5 月 3 日再次派員至現場勘查結果，審認系爭房屋實際仍供自住住家使用，乃以 107 年 5 月 9 日北市稽大安甲字第 10754768500 號函通知訴願人

並另通知本府法務局，核定系爭房屋自 107 年 5 月起改按自住住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅。準此，原處分有關係爭房屋 107 年 5 月起按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅部分，業經前開 107 年 5 月 9 日北市稽大安甲字第 10754768500 號函重新核定而失其效力

，此部分訴願之標的即已消失，揆諸前揭規定，自無訴願之必要。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 6 款及第 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 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 吳 秦 雯
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 7 月 27 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）