

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 107 年 6 月 11 日北市稽法甲字第 1073020 5100 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人與案外人○○○、○○○等 3 人（下稱訴願人等 3 共有人）共有本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○房屋（權利範圍各為 6/7、999/ 7000、1/7000，課稅面積分別為 45.09、7.51、0.01 平方公尺，下稱系爭房屋），原經核定按非住家非營業用稅率 2%課徵房屋稅。嗣原處分機關接獲本府民國（下同）107 年 3 月 2 日府授地登字第 10730701601 號函檢送之 107 年 2 月份「臺北市地政士開業及異動登記清冊」，並查調稅務管理系統營業稅稅籍查詢等資料，查認系爭房屋供「○○事務所」、「○○事務所」、「○○事務所」及「○○代理人」（下稱地政士事務所）使用，依 103 年 11 月 3 日修正公布（103 年 7 月 1 日施行）之臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款非住家用房

屋供自由職業事務所使用者，依房屋現值 3%稅率課徵房屋稅之規定，以 107 年 3 月 23 日北市稽大安甲字第 10756019100 號、第 10756019101 號、第 10756019102 號函分別通知訴願人等 3 共有人，核定系爭房屋自 103 年 7 月起改按稅率 3%課徵房屋稅，並補徵 103 年 7 月

至 106 年 6 月差額房屋稅，其中 104 年、105 年向訴願人等 3 共有人共補徵新臺幣（下同）3

,176 元、3,127 元，106 年分單向訴願人及案外人○○○各補徵 2,635 元、439 元，○○○部分依財政部 102 年 4 月 1 日臺財稅字第 10200551680 號令釋規定補徵金額 300 元以下均予

免徵。

二、嗣訴願人等 3 共有人不服，申請復查。原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）於 107 年 4 月 10 日派員實地勘查，查認系爭房屋全部面積供自由職業事務所使用。原處分機關審認原處分改按非住家供自由職業事務所使用稅率 3%課徵房屋稅無誤，惟補徵 104 年及 105 年差額房屋稅部分未按共有人持分比例分單，容有未洽，爰以 107 年 6 月 11 日北市稽

法甲字第 10730205100 號復查決定：「關於核定系爭房屋補徵 104 年及 105 年差額房屋稅部分，更正按申請人持分比例分單，申請人○○○及○○○部分，104 年差額房屋稅分別為 453 元及 2,722 元，105 年分別為 446 元及 2,680 元，申請人○○○部分免徵；106 年

部

分，復查駁回。」訴願人不服，於 107 年 7 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月

11

日補充訴願理由，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 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……。」第 5 條第 1 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。……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；……。」

稅捐稽徵法第 12 條規定：「共有財產，由管理人負納稅義務；未設管理人者，共有人各按其應有部分負納稅義務，其為共同共有時，以全體共同共有人為納稅義務人。」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。……。」

101 年 12 月 20 日修正公布之臺北市房屋稅徵收自治條例第 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：……二 非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼兒（稚）園、托兒所、兒童托育中心、補習班、人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。……。」

103 年 11 月 3 日修正公布之臺北市房屋稅徵收自治條例第 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：……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。……。」第 14 條第 3 項規定：「本自治條例中華民國一百零三年十月九日修正條文，自中華民國一百零三年七月一日施行。」

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。……之稅捐，免徵。……之限額如下，並自中華民國 102 年 4 月 1 日生效：一、……

..房屋稅.....之本稅及各該稅目之滯納金、利息、滯報金、怠報金及罰鍰，每次應補徵金額於新臺幣（下同）300元以下者，免徵.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人所有之系爭房屋 6/7 部分，係供父親○○○退休後之自用空間，放置舊辦公桌椅，無出租或供營業事實，僅○○○ 1 人營業且未僱用人員。請撤銷復查決定。

三、查本件原處分機關查認系爭房屋供「○○事務所」等自由職業事務所使用，爰依 103 年 11 月 3 日修正公布（103 年 7 月 1 日施行）之臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定，

核定系爭房屋全部面積自 103 年 7 月起改按非住家用房屋供自由職業事務所使用稅率 3% 課徵房屋稅，並補徵 103 年 7 月至 106 年 6 月差額房屋稅。訴願人等 3 共有人不服，申請復

查，經大安分處於 107 年 4 月 10 日派員實地勘查，查認系爭房屋全部面積均供自由職業事務所使用，原處分機關審認原處分改按非住家用房屋供自由職業事務所使用稅率 3% 課徵房屋稅無誤，乃以復查決定維持補徵房屋稅，惟就補徵 104 年及 105 年差額房屋稅部分，更正按共有人持分比例分單核算稅額，106 年部分，維持原核定。有臺北市不動產數位資料庫建物標示部及所有權部查詢、本府 107 年 2 月份臺北市地政士開業及異動登記清冊、財政部稅務管理系統營業稅稅籍查詢畫面、原處分機關房屋稅主檔查詢、大安分處 107 年 4 月 10 日現場手繪平面圖及採證照片 5 幀等影本附卷可稽。原復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋 6/7 部分，放置舊辦公桌椅，無出租或供營業事實，餘僅○○○ 1 人營業云云。按共有財產未設管理人者，共有人各按其應有部分負納稅義務；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 5 年；在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵；非住家用房屋供自由職業事務所使用者，依房屋現值按 3% 稅率課徵房屋稅；觀諸稅捐稽徵法第 12 條、第 21 條第 1 項第 2 款、第

2 項、房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款、103 年 11 月 3 日修正公布（103 年 7 月 1 日施行）之臺

北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定自明。查本件系爭房屋原經核定按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅，嗣經查得有地政士事務所開業並設立營業稅籍，復經大安分處於 107 年 4 月 10 日派員現場勘查，查得系爭房屋全部面積供自由職業事務所使用，均已如前述。是原處分機關依前揭 103 年 11 月 3 日修正公布（103 年 7 月 1 日施行）之

臺

北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定，核定系爭房屋自 103 年 7 月起改按非

住

家供自由職業事務所使用稅率 3%課徵房屋稅，並補徵 103 年 7 月至 106 年 6 月差額房屋稅

，並無違誤。雖訴願人主張系爭房屋 6/7 面積部分，無出租或供營業事實等語，惟與前揭事證不符，復未能提出對其有利之具體事證以供調查核認。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，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
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 9 月 26 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）