

訴 願 人 ○○○律師即○○○之財產管理人

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 108 年 3 月 4 日北市稽法甲字第 10830001581 號復查

決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本件案外人○○○（下稱○君）所有本市文山區○○街○○段○○巷○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓等 7 戶房屋（下稱系爭 7 戶房屋），坐落基地所興建之地上 15 層、地下 4 層 113 戶之建

築物，領有本府都市發展局民國（下同）102 年 1 月 3 日核發之 102 使字第 xxxx 號使用執照

（載明本案係都市更新案件），用途為集合住宅。原處分機關審認系爭 7 戶房屋為住家用房屋，依房屋稅條例行為時第 5 條、臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條規定，核定系爭 7 戶房屋自 102 年 2 月起房屋稅稅率為 1.2%。

二、嗣房屋稅條例第 5 條修正，授權各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條爰相應修正，規定持有 3 戶以上住家用房屋者，每戶稅率均為 3.6%，並自 103 年 7 月 1 日施行。原處分機關乃核定系爭 7 戶房屋自 104 年房屋稅（

課稅期間 103 年 7 月 1 日至 104 年 6 月 30 日）起至 107 年，房屋稅稅率為 3.6%。又因系爭 7 戶

房屋為都市更新案件之建築物，原處分機關另依都市更新條例行為時第 46 條第 2 款規定，核定系爭 7 戶房屋自 102 年 2 月起至 104 年 1 月期間房屋稅減半徵收。惟○君為失蹤人，

原處分機關無從掣發系爭 7 戶房屋房屋稅繳款書。

三、嗣臺灣臺北地方法院以 107 年 4 月 20 日 106 年度司財管字第 8 號民事裁定，選任訴願人為○

君之財產管理人。原處分機關乃掣發系爭 7 戶房屋 103 年至 107 年房屋稅繳款書計新臺幣

7

6 萬 8,852 元予訴願人。訴願人對上開繳款書不服，申請復查。經原處分機關審查系爭○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓等 3 戶房屋係分攤地下防空避難室部分面積，依財政部 66 年 2 月 26 日台財稅第 31250 號函釋（下稱財政部 66 年函釋）意旨，應予免

徵

房屋稅，遂以 108 年 3 月 4 日北市稽法甲字第 10830001581 號復查決定：「更正系爭○○

號

○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓等 3 戶房屋，104 年至 107 年房屋稅共計 310,624

元

；其餘部分復查駁回。」該復查決定於 108 年 3 月 6 日送達，訴願人仍不服，於 108 年 4

月

3 日向本府提起訴願，4 月 15 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款規定：「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。」

房屋稅條例第 4 條第 1 項前段、第 3 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」「第一項所有權人……住址不明……應由管理人或現住人繳納之……。」行為時第 5 條第 1 款規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一 住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。」第 5 條第 1 項第 1 款規定：「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。」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。」

都市更新條例行為時第 46 條第 2 款規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：……二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。」

都市更新條例施行細則行為時第 22 條規定：「本條例第四十六條第二款……所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。」

臺北市房屋稅徵收自治條例行為時（101年12月20日修正）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：一 住家用房屋，百分之一點二……。」行為時（103年11月3日修正，溯自103年7月1日施行）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：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……。」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：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……。」

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。」

財政部賦稅署73年10月24日台財稅第61898號函釋：「為配合房屋稅自本（73年）年7月

1日起改為年徵1次，有關房屋稅電子作業處理折舊經歷年數之起算，准以每年6月30日為準。」

二、本件訴願理由略以：依都市更新條例第46條第2款，系爭7戶房屋102年2月至104年1月之

房屋稅減半徵收2年。稅額既可按月比例計算減免數額，則計算房屋稅之折舊率、折舊年限亦應「按月比例」計算「折舊年數」，始符合平等原則、事物本質之理。故系爭7戶房屋應自102年2月起算折舊之首年首月，103年2月起算折舊之第2年首月，以下年度

類推。惟原處分之折舊年數未按月份比例計算，致103年起各期房屋稅均未如實折舊減少稅額，系爭7戶房屋之房屋稅即有溢徵。另臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項規定，文義上並未排除持有3戶以上者，2戶以下不得適用2.4%房屋稅率。請撤銷原處分及復查決定。

三、查系爭7戶房屋領有本府都市發展局102年1月3日核發之102使字第xxxx號使用執照，載

明本案係都市更新案件。原處分機關審認系爭7戶房屋為住家用房屋，核定自102年2月起房屋稅稅率為1.2%。嗣房屋稅條例第5條及臺北市房屋稅徵收自治條例第4條修正，

原處分機關乃核定系爭 7 戶房屋自 104 年（課稅期間 103 年 7 月 1 日至 104 年 6 月 30 日）至 107

案 年，房屋稅稅率為 3.6%。又因系爭 7 戶房屋為領有 102 年 1 月核發使用執照之都市更新

起 件建築物，原處分機關乃依都市更新條例行為時第 46 條第 2 款規定，核定自 102 年 2 月

至 104 年 1 月期間房屋稅減半徵收。另依財政部 66 年函釋意旨，房屋分攤地下防空避難室面積部分，應予免徵房屋稅。有系爭 7 戶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、103 年至 107 年房屋稅繳款書等影本附卷可稽。是原處分機關據以核定系爭 7 戶房屋 103 年至 107 年房屋稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張系爭 7 戶房屋之折舊年數應按月比例計算折舊年數，即 104 年 2 月後即為折舊年數第 3 年云云。按房屋稅依房屋現值，按房屋使用用途稅率課徵；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；房屋現值計算公式為核定單價×面積×（1-折舊年數×折舊率）×路段率。為房屋稅條例行為時第 5 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 點所明定。又依財政部賦稅署 73 年 10 月 24 日台財稅第 61898 號函釋意旨略以，有關房屋

稅處理折舊經歷年數之起算，以每年 6 月 30 日為準。是折舊年數之起算應與房屋稅之課稅年度相同，以每年 6 月 30 日為更新起算時點。本件系爭 7 戶房屋於 102 年 1 月取得使用執

照，自次月即 102 年 2 月起核課房屋稅，至同年 6 月 30 日止為 102 年房屋稅之課稅期間，折

舊年數應以同年 6 月 30 日為更新起算時點。是系爭 7 戶房屋 102 年房屋稅之折舊年數為 0（

課稅期間自 102 年 2 月 1 日至 102 年 6 月 30 日止），103 年房屋稅之折舊年數為 1 年（課稅期

間自 102 年 7 月 1 日至 103 年 6 月 30 日止），以下年度類推。非如訴願人所稱折舊年數按月

比例計算，系爭 7 戶房屋之房屋稅有溢徵之情事。訴願主張，不足採據。

五、另訴願人主張臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項之文義解釋未排除持有 3 戶以上者，2 戶以下不得適用 2.4%房屋稅率等語。按臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項已明定，所有權人持有本市住家用房屋 3 戶以上者，每戶「均」依稅率 3.6%課徵房屋稅。本件原處分機關以稅率 3.6%課徵系爭 7 戶房屋房屋稅，並無違誤。訴願主張，容有

誤解。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。

六、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 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 7 月 5 日

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）