

訴 願 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 5 月 24 日北市稽法乙字第 10830011961 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

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 1/7000、6/7、999/7000，課稅面積分別為 0.01、45.09、7.51 平方公尺，下稱系爭房屋）。前經原處分機關核定按非住家供自由職業事務所使用稅率 3%課徵房屋稅。嗣案外人○○○於民國（下同）108 年 3 月 14 日與訴願人簽訂信託契約，將其系爭房屋持分部分（權利範圍為 6/7，課稅面積為 45.09 平方公尺，下稱系爭房屋 6/7 部分），委託訴願人管理，並辦理信託登記在案。訴願人等 3 共有人於 108 年 3 月 21 日向原處分機關申請系爭房屋按自住住家用稅率 1.2%課徵房屋稅。經原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）於 108 年 4 月 8 日派員實地勘查，查得系爭房屋供「○○地政士事務所」（下稱地政士事務所）使用，依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定，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，仍應按稅率 3%課徵房屋稅。原處分機關乃以 108 年 4 月 10 日北市稽大安甲字第 1087000026 號函否准所請，並檢附 108 年房屋

稅繳款書予訴願人等 3 共有人。訴願人不服，就系爭房屋 6/7 部分申請復查。原處分機關審認系爭房屋 6/7 部分確實供地政士事務所使用，惟系爭房屋 6/7 部分已由所有權人○○○信託予訴願人管理，依房屋稅條例第 4 條第 5 項規定，該 6/7 部分應以受託人為房屋稅之納稅義務人，爰以 108 年 5 月 24 日北市稽法乙字第 10830011961 號復查決定：「更正 108 年房屋稅納稅義務

人名義為『○○○；委託人○○○』；其餘復查駁回。」該復查決定於 108 年 5 月 28 日送達。

訴願人不服，於 108 年 6 月 17 日向本府提起訴願，7 月 2 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、第 5 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之.....。」「房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。」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，其為公同共有時，以全體公同共有人為納稅義務人。」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.....。」
- 二、本件訴願及補充理由略以：系爭房屋目前僅 1 家地政士事務所營業，其中系爭房屋 6/7 部分，係供訴願人住家之空間，無出租或供營業事實；原處分機關自行現場勘查拍照答辯，未先通知訴願人到場，且房屋稅未照財產稅價值累進稅率計稅有欠公平、原處分機關所援引判決並非判例等；另 106 年、107 年稅額計收滯納金亦難令人心服。請撤銷復查決定。
- 三、查本件經大安分處於 108 年 4 月 8 日派員實地勘查，查得「現場全部擺置辦公設備，並有○○地政士及該事務所職員於該處辦公」，查認系爭房屋全部面積供地政士事務所等自由職業事務所使用。原處分機關乃依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定，核定系爭房屋全部面積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，乃以復查決定維持房屋稅稅率，惟應以信託財產之受託人為房屋稅納稅義務人，爰更正納稅義務人為訴願人。有臺北市不動產數位資料庫建物標示部及所有權部查詢、內政部不動產資訊平台合法業者查詢、原處分機關房屋稅主檔查詢、大安分處 108 年 4 月 8 日會勘紀錄表及採證照片 23 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，無出租或供營業事實，另計收滯納金亦難令人心服云云。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；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、房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款、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

本件系爭房屋查得有○○地政士事務所設立登記，有內政部不動產資訊平台影本附卷可稽。復經大安分處於 108 年 4 月 8 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，已如前述。是原處分機關依前揭臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2

款規定，核定系爭房屋按非住家用房屋供自由職業事務所使用稅率 3%課徵 108 年房屋稅，並無違誤。雖訴願人主張系爭房屋 6/7 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。另訴願人主張退還 106 年及 107 年滯納金一節，經查系爭房屋 6/7 部分之 107 年房屋稅並無滯納金需繳納，至

10

6 年房屋稅滯納金部分，原處分機關將扣除行政救濟利息後主動辦理退稅，併予敘明。

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 范 文 清
委員 王 韻 茹
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 8 月 26 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）