

臺北市政府 108.11.06. 府訴一字第 10861036632 號訴願決定書

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 7 月 23 日北市稽法甲字第 10830020341 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

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○○樓及○○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。原處分機關審

認系爭 7 戶房屋為住家用房屋，依房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定，持有 3 戶以上住家用房屋者，每戶稅率均為 3.6%，乃核定系爭 7 戶房屋 108 年房屋稅（課稅

期間 107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日）稅率為 3.6%，並掣發 108 年房屋稅繳款書計新臺幣 19 萬 1

, 194 元予○君。訴願人對上開繳款書不服，申請復查。案經原處分機關審查後，因臺灣臺北地方法院以 107 年 3 月 13 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

，遂以 108 年 7 月 23 日北市稽法甲字第 10830020341 號復查決定：「更正 108 年房屋稅納稅義務

人名義為『○○○財產管理人○○○』；其餘部分復查駁回。」該復查決定於 108 年 7 月 25 日送達，訴願人仍不服，於 108 年 8 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書雖載明對原處分機關核發 108 年度房屋稅繳款書亦有不服，惟訴願

人業已申請復查，並經原處分機關作成 108 年 7 月 23 日北市稽法甲字第 10830020341 號復

查決定在案，揆其真意，應係對該復查決定不服，合先敘明。

二、按房屋稅條例第 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.....。」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。」

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：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。」

三、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「依實際起徵月數比例」計算「各年折舊年數」，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 月為折舊之第 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。

四、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。
。原

處分機關依房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定，審認系爭 7 戶房屋為非自住之其他供住家用房屋，且戶數為 3 戶以上，乃核定系爭 7 戶房屋之 108 年房屋稅（課稅期間 107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日）稅率為 3.6%。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、108 年房屋稅課稅明細表及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 108 年房屋稅，洵屬有據。

五、至訴願人主張系爭 7 戶房屋之折舊年數應依實際起徵月數比例計算各年折舊年數，且應自 102 年 2 月起算折舊之首年首月，以下年度類推云云。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，為房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點所明定。又依財政部賦稅署 73 年 10 月 24 日台財稅第

6

1898 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

至 108 年房屋稅之折舊年數為 6 年（課稅期間自 107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日止）

。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。

六、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。

七、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	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝

中華民國 108 年 11 月 6 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）