

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 109 年 6 月 30 日北市稽法乙字第 10930014121 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市中山區○○路○○巷○○號房屋【下稱系爭房屋，含主建物（○○段 xx xx 建號建物）面積 98.89 平方公尺，權利範圍全部，及共有部分（○○段 xxxx 建號建物）總面積 1,709.72 平方公尺，權利範圍 8,268/100,000】，領有本府都市發展局民國（下同）108 年 11 月 26 日核發之 108 使字第 xxxx 號使用執照（下稱系爭使用執照）。訴願人

為系爭房屋起造人之一，於 106 年 8 月 2 日與○○股份有限公司（下稱○○公司）簽訂信託契約書，嗣以該公司為權利人辦竣系爭房屋所有權登記，並於 109 年 1 月 21 日塗銷信託登記。

二、嗣 109 年房屋稅開徵，原處分機關審認系爭房屋共有部分建物所含地下 1 層、地下 2 層面積合計 1,250.6 平方公尺，依系爭使用執照及本市中山地政事務所建物測量成果圖所載，其用途為防空避難室與停車空間，符合財政部 66 年 2 月 26 日台財稅第 31250 號函釋（下

稱財政部 66 年 2 月 26 日函釋）意旨，准予免徵房屋稅，爰核定系爭房屋課稅面積為 136.8

5 平方公尺【（主建物面積 98.89 平方公尺）+（共有部分建物總面積 1,709.72 平方公尺-該建物所含地下 1 層及地下 2 層面積合計 1,250.6 平方公尺）*權利範圍 8,268/100,000】

。又訴願人為系爭房屋起造人之一，前於 109 年 1 月 8 日申報系爭房屋供自住使用，原處分機關爰依房屋稅條例第 5 條、臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱自治條例）第 4 條、第 9 條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 條等規定，核定系爭房屋 108 年 12 月及 109 年 1 月至 6 月分別按起造人持有待銷售之住家用房屋稅率 1.5%及自住用房

屋稅率 1.2%，課徵 109 房屋稅計新臺幣（下同）1 萬 4,414 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 109 年 6 月 30 日北市稽法乙字第 10930014121 號復查決定：「復查駁回

。

」該復查決定書於 109 年 7 月 2 日送達，訴願人不服，於 109 年 7 月 23 日向本府提起訴願，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按房屋稅條例第 2 條規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第 4 條第 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 5 條第 1 項、第 2 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。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 10 條第 1 項規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 1 條規定：「本標準依房屋稅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 3 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……。」「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。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅三年內未出售者，按其現值百分之一點五課徵……。」第 9 條規定：「房屋使用情形或持有戶數變更，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點第 1 項規定：「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。『房屋構造標準單價表』之適用，依使用執照核發日或房屋建造完成日認定。

」第4點第1項規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準.....。」

財政部66年2月26日台財稅第31250號函釋：「一、各類建築物地下室，僅為利用原有

空

間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅.....。」

二、本件訴願理由略以：系爭房屋坐落社區共計13戶，除系爭房屋外，其餘12戶之附屬建物陽台及雨遮部分面積，均列入各戶之建物所有權狀，唯獨系爭房屋之陽台及雨遮部分未得列入訴願人之建物所有權狀，但卻計入房屋稅課稅面積，不符公平正義。又原處分機關除作成復查駁回決定外，另加徵滯納金，令人不服，請撤銷復查決定，重新審酌系爭房屋之附屬建物陽台及雨遮部分面積，或准予登載於建物所有權狀，或免予列計於房屋稅課稅面積。

三、查訴願人為系爭房屋起造人之一，前與○○公司簽訂信託契約書，嗣本府都市發展局於108年11月26日核發系爭使用執照，經○○公司辦竣系爭房屋所有權登記，並於109年

1

月21日塗銷信託登記。次依系爭房屋建物所有權查詢資料、建物測量成果圖及系爭使用執照影本所載，系爭房屋用途為集合住宅，主建物面積98.89平方公尺，共有部分（○○段7990建號建物）總面積1,709.72平方公尺（權利範圍8,268/100,000）；該共有部分建物所含地下1層、地下2層面積合計1,250.6平方公尺用途為防空避難室與停車空間。原處分機關乃依財政部66年2月26日函釋意旨，核定系爭房屋除共有部分建物所含地下1層、地下2層面積部分免徵房屋稅外，其餘面積136.85平方公尺【（主建物面積

98.8

9平方公尺）+（共有部分建物總面積1,709.72平方公尺-該建物所含地下1層及地下2層面積合計1,250.6平方公尺）*權利範圍8,268/100,000】應納入房屋稅課稅面積；並依房屋稅條例第10條、自治條例第4條、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第2點等規定，核計系爭房屋現值。又訴願人為系爭房屋起造人之一，於109年1月8日申報系爭房屋供自住使用，原處分機關爰依房屋稅條例第5條、自治條例第4條及第9條、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條等規定，核定系爭房屋108年12月及109年1月至6月分別按起造人持有待銷售之住家用房屋稅率1.5%及自住用房屋稅率

1.

2%，課徵109房屋稅計1萬4,414元；有106建字第xxxx號建造執照存根、訴願人106

年8

月 2 日與○○公司簽訂之信託契約書、系爭使用執照存根、系爭房屋異動索引一覽表、建物所有權相關部別列印、臺北市中山地政事務所建物測量成果圖、訴願人 109 年 1 月 8 日契稅申報書、房屋稅主檔查詢等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張系爭房屋之陽台及雨遮部分未得列入訴願人之建物所有權狀，但卻計入房屋稅課稅面積，不符公平正義；另復查決定除駁回外，更加徵滯納金云云。按房屋稅以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象；房屋稅向房屋所有人徵收之；為房屋稅條例第 3 條及第 4 條第 1 項前段所明定。查原處分機關依系爭房屋建物所有權查詢、建物測量成果圖及系爭使用執照所載資料等，核定系爭房屋課稅面積為主建物面積，加計共有部分建物（○○段 xxxx 建號建物）扣除所含防空避難室與停車空間面積後換算之持分面積，合計 136.85 平方公尺，已如前述；是本件並無訴願人所述將系爭房屋陽台及雨遮面積列入課稅面積之情形。另原處分機關以 109 年 8 月 6 日北市稽法乙字第 1093001851 號訴願答辯書陳明系爭房屋與同址各樓層課稅面積差異，係因各戶房屋就共有部分建物（○○段 xxxx 建號建物）之權利範圍不同所致。至訴願人稱復查決定加徵滯納金等語，經查本件復查決定及所附原處分機關（補發）109 年房屋稅繳款書，並無加徵滯納金；且原處分機關前開答辯書亦陳明本件復查決定駁回，僅依稅捐稽徵法第 38 條第 3 項等規定核算利息計 11 元，而未加徵滯納金。訴願主張，容有誤解，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、至訴願人主張系爭房屋所有權狀應登記陽台、雨遮面積一節，非屬本件訴願審議範圍，併予敘明。
- 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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 10 月 16 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）

