

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅及地價稅事件，不服原處分機關民國 109 年 11 月 9 日北市稽法甲字第 10930022921 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人所有本市中正區○○街○○號○○樓之○○房屋（權利範圍為全部，下稱系爭房屋）及其坐落本市中正區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 335 平方公尺，訴願人所有權利範圍為 881/10,000，持分面積 29.51 平方公尺，下稱系爭土地），前經核定分別按自住用稅率課徵房屋稅及一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人於民國（下同）107 年 8 月 1 日向原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並經原處分機關以 107 年 8 月 7 日北市稽中正乙字第 10738158900 號函（下稱 107 年 8 月 7 日函）核准自 107 年起適用在案。
- 二、嗣中正分處查得系爭房屋自 107 年 5 月 1 日起已出租予案外人○○有限公司（下稱○○公司）作住宅使用，系爭房屋及系爭土地非屬房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定之自住用房屋及土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地。原處分機關乃依房屋稅條例第 5 條第 1 項及土地稅法第 16 條等規定，以 109 年 9 月 10 日北市稽中正乙字第 10937062821 號函（下稱 109 年 9 月 10 日函）通知訴願人，系爭房屋自 107 年 5 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅；系爭土地自 107 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅，並撤銷原處分機關 107 年 8 月 7 日函所為處分；另依稅捐稽徵法第 21 條規定，分別補徵系爭房屋 107 年至 109 年（課稅所屬期間為 107 年 5 月至 109 年 6 月）按自住用房屋稅率與其他住家用稅率之差額房屋稅各計新臺幣（下同）734 元、4,349 元及 4,300 元，及系爭土地 107 年、108 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅各計 2 萬 2,286 元，合計 5 萬 3,955 元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 109 年 11 月 9 日北市稽法甲字第 10930022921 號復查決定：

「復查駁回。」該復查決定書於 109 年 11 月 11 日送達，訴願人不服，於 109 年 12 月 11 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、按房屋稅條例第 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。二、非住家用房屋：……。」「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 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」

土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第 16 條第 1 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十……。」第 17 條第 1 項第 1 款規定：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。」第 41 條規定：「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用……。」

稅捐稽徵法第 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……。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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1款規定：「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……。」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。」

財政部75年8月15日台財稅第7562653號函釋：「……房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於30日內向當地主管稽徵機關申報變更後之使用情形。……房屋自○公司於73年9月12日遷出後，至房屋稅納稅義務人於74年5月14日申報使用情形變更為止之期間，究係供住家用、非住家營業用或非住家非營業用，既未據納稅義務人依限申報，稽徵機關無法追溯查明其使用情形，……應自74年5月14日申報之當月起適用變更後之稅率……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於107年將直系親屬戶籍遷入系爭房屋，其後亦未將戶籍遷出。訴願人簽立租賃契約約定107年5月1日至108年4月30日出租系爭房屋，但承租方提前於108年2月28日終止契約。108年及109年系爭房屋是自用住宅，有訴願人委託仲介公司買賣及委託租賃為憑，訴願人於107年至109年間未曾收到要再次申請自用住宅之通知，應以租賃合約事實（10個月）補稅始合理。

三、查本件訴願人所有系爭房屋及系爭土地，原經核定分別按自住用稅率課徵房屋稅及一般用地稅率課徵地價稅，嗣訴願人於107年8月1日申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關以107年8月7日函核准自107年起適用在案。惟原處分機關嗣查得系爭房屋自107年5月1日起出租供○○公司作住宅使用，乃核定系爭房屋自107年5月起改按非自住之其他住家用稅率2.4%課徵房屋稅，並補徵系爭房屋107年至109年（課稅所屬期間為107年5月至109年6月）按自住用房屋稅率與其他住家用稅率之差額房屋稅各計734元、4,349元及4,300元；另撤銷原處分機關107年8月7日函，核定系爭土地自107年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵系爭土地107年、108年按自用住

宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅各計 2 萬 2,286 元，合計 5 萬 3,955 元；有土地、建物相關部別列印資料、房屋稅主檔查詢、訴願人 107 年 8 月 1 日地價稅自用住宅用地申請書、原處分機關 107 年 8 月 7 日函、地價稅系統線上查詢、列印課稅明細表、非自住房屋租賃查核、自用住宅查核單、系爭房屋租賃契約書、原處分機關 109 年 9 月 10 日函、稅籍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實際租期僅 10 個月，且其未收到要再次申請自用住宅之通知，應以實際租期補稅始合理云云。按房屋稅及地價稅為稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，核課期間為 5 年，於核課期間內經另發現應徵之稅捐，仍應依法補徵，稅捐稽徵法第 21 條定有明文。查本件：

（一）補徵 107 年至 109 年差額房屋稅（課稅所屬期間為 107 年 5 月至 109 年 6 月）部分：

1. 按房屋稅係依房屋現值及實際使用面積，分別按住家用（供自住或公益出租人出租使用、其他供住家用）、非住家用等稅率課徵；個人所有住家用房屋未出租，且符合供本人、配偶或直系親屬實際居住使用等要件者，屬供自住使用；供自住之住家用房屋，按其房屋現值 1.2%課徵房屋稅；持有本市非自住之其他供住家用房屋在 2 戶以下者，按其房屋現值 2.4%課徵房屋稅；房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報，並應自申報之當月起適用變更後之稅率；其變更日期，在變更月份 15 日以前者，當月份適用變更後稅率；揆諸房屋稅條例第 5 條、第 7 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、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項、第 9 條及財政部 75 年 8 月 15 日台財稅第 7562653 號函釋意旨自明。
2. 查系爭房屋原經核定按自住用房屋稅率課徵房屋稅，嗣訴願人與○○公司訂立租賃契約，約定自 107 年 5 月 1 日起至 108 年 4 月 30 日止，將系爭房屋出租予該公司作住宅使用，有系爭房屋租賃契約書影本在卷可憑。則系爭房屋自出租時起，已非屬自住用房屋，應改按非自住之其他住家用房屋稅率核課房屋稅；如嗣後有符合自住用房屋規定之情形，訴願人亦應重新申報，始可適用自住用稅率課徵房屋稅。本件訴願人雖檢附終止房屋租賃契約書，主張

前開租賃契約已提前於108年2月28日終止，惟查訴願人迄至原處分機關109年9月10日函作成前，均未申報房屋使用情形變更，原處分機關無從溯及查明系爭房屋使用情形。則原處分機關依上開規定及函釋意旨，核定系爭房屋自出租即107年5月起改按其他住家用稅率（依卷附稅籍主檔查詢資料影本所載，訴願人持有本市非自住之其他供住家用房屋在2戶以下，爰適用2.4%稅率）課徵房屋稅，並補徵107年5月至109年6月按自住用房屋稅率與其他住家用稅率之差額房屋稅，並無違誤。

（二）補徵107年、108年差額地價稅部分：

1. 按自用住宅用地，係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地；地價稅基本稅率為千分之十，惟合於土地稅法第17條第1項之自用住宅用地，其地價稅率按千分之二計徵；得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵40日（即9月22日）前提出申請，逾期申請者，自申請之次年（期）起開始適用；此觀諸土地稅法第9條、第16條第1項、第17條第1項第1款及第41條第1項規定意旨自明。
2. 本件系爭土地原經核定按一般用地稅率課徵地價稅，嗣訴願人於107年8月1日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並經原處分機關以107年8月7日函核准在案。惟查上述系爭房屋租賃契約及訴願人所述租賃期間，訴願人於107年8月1日提出申請時，系爭土地不符土地稅法第9條規定自用住宅用地之要件，原處分機關107年8月7日函所為核准處分有誤；是原處分機關撤銷該函所為處分，並核定系爭土地自107年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。又訴願人雖主張前開租賃契約已提前於108年2月28日終止，惟訴願人於租賃契約終止後，迄至原處分機關109年9月10日函作成前，均未依土地稅法第41條規定申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅；是原處分機關核定補徵系爭土地107年、108年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，亦無違誤。

五、未按房屋稅條例第7條及土地稅法第41條規定之立法目的，乃鑑於相關課稅要件之事實，多發生於納稅義務人所得支配範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，故課以納稅義務人法定之

申報義務，俾稅捐稽徵機關得據以正確核課稅捐。本件訴願人於系爭房屋出租及終止出租時，均未依規定向原處分機關申報，其以未接獲原處分機關通知再次申請自用住宅為由，主張本件應依實際租賃期間10個月補徵房屋稅及地價稅，委難採憑。從而，本件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。另訴願人於109年9月15日申請系爭房屋及系爭土地分別按自住用稅率課徵房屋稅及自用住宅用地稅率課徵地價稅，業經原處分機關以109年9月21日北市稽中正乙字第1093706768號函核定，系爭房屋自109年9月起按自住用稅率課徵房屋稅；系爭土地自109年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，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  
委員 張 慕 貞  
委員 王 韻 茹  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 3 月 10 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）