

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 112 年 5 月 19 日北市稽法乙字第 1123000710 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○○（下稱○君）於民國（下同）104 年 6 月 3 日起至 111 年 10 月 24 日止將其所有本市信義區○○路○○段○○號○○樓房屋（權利範圍全，下稱系爭房屋）信託登記（自益信託）予訴願人，前經原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱評定作業要點）行為時第 21 點等規定及財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋（下稱 103 年 9 月 26 日令釋）意旨，審認系爭房屋符合所有權人本人（自益信託之委託人即○君視同房屋所有權人）於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記等要件，核定系爭房屋面積 117.7 平方公尺部分，分別自 106 年 7 月及 109 年 7 月起折減其房屋課稅現值各 16% 及 50%，並按自住用稅率 1.2% 課徵房屋稅。嗣經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）查得○君於 104 年 5 月 30 日出國，因出境已逾 2 年，經戶政機關於 106 年 6 月 23 日起逕為遷出登記，未設籍於系爭房屋，不符評定作業要點行為時第 21 點規定，原處分機關乃以 112 年 1 月 9 日北市稽信義甲字第 11245120302 號函，核定系爭房屋自 106 年 7 月起取消折減其房屋課稅現值，並依稅捐稽徵法第 21 條及房屋稅條例第 4 條第 5 項等規定，向訴願人補徵 107 年至 111 年按自用住宅用地稅率 1.2% 課徵之差額房屋稅各新臺幣（下同）1,162 元、1,146 元、1,129 元、3,943 元及 3,885 元，合計 1 萬 1,265 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 112 年 5 月 19 日北市稽法乙字第 1123000710 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 112 年 5 月 23 日送達。訴願人不服，於 112 年 6 月 13 日向本府提起訴願，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、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，

依下列規定：……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，依下列規定：……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。」

房屋稅條例第 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 5 項規定：「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。……。」第 5 條規定：「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之現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。……。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。」

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。」

財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋：「信託房屋於信託關係存續中由受託人持有，應無房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，如其他要件符合『住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準』第 2 條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定：「房屋稅條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目、第 2 目規定：「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，每戶均為三點六。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 1 點規定：「為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。」行為時（106 年 6 月 20 日修正發布）第 21 點規定：「所有權人本人及其配偶、未成年子女於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記，並符合本市都市計畫規定可作住宅使用房屋，於課徵房屋稅時，就持有房屋期間折減其房屋課稅現值 16%，其折減額度最高以新臺幣 250 萬元為限。」行為時（108 年 12 月 31 日修正發布）第 21 點規定：「所有權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記，並符合本市都市計畫規定可作住宅使用之房屋，於課徵房屋稅時，折減其房屋課稅現值 50%，最高折減額度以 750 萬元為限。」

二、本件訴願理由略以：司法院釋字第 224 號解釋，訴願要先繳稅 3 分之 1 之規定違憲，應自 79 年 4 月 22 日失其效力。原處分機關應函入出境管理局查明○君遷出日期，本件 5 年核課期間因除斥期滿而消滅。地方稅法通則應優先適用，特別稅課及附加稅課之課徵年限至多 4 年，臨時稅課至多 2 年，應指明課稅目的，指定用途開立專戶，地方稅法通則第 4 條規定只准對於規定稅源調高 30%，不准對遷居者增加課稅。

三、查本件經信義分處查得○君於 106 年 6 月 23 日起因戶政機關逕為遷出登記而未設籍於系爭房屋，已不符評定作業要點行為時第 21 點規定，原處分機關乃核定自 106 年 7 月起取消折減其房屋課稅現值，並補徵系爭房屋 107 年至 111 年之差額房屋稅，有訴願人與○君之土地建築改良物信託契約書、不動產數位資料庫加值應用系統查詢資料、107 年至 111 年房屋稅主檔查詢及○君全戶除戶資料等影本附卷可稽，原補徵差額房屋稅之處分及復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張本件 5 年核課期間因除斥期滿而消滅；地方稅法通則應優先適用，地方稅法通則第 4 條規定只准對於規定稅源調高 30%，不准對遷居者增加課稅云云。按房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人；個人所有之住家用房屋，其房屋無出租使用，且供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，而本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者，屬供自住使用，按房屋現值 1.2 %課徵房屋稅；為房屋稅條例第 4 條第 5 項、第 5 條第 1 項第 1 款、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目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 條所明定。次按房屋所有權人本人

、配偶及未成年子女於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記，並符合本市都市計畫規定可作住宅使用之房屋，於課徵房屋稅時，其房屋課稅現值分別自 106 年 7 月 1 日起至 109 年 6 月 30 日止之期間折減 16%，最高折減額度以 250 萬元為限；自 109 年 7 月 1 日起至 112 年 6 月 30 日止之期間折減 50%，最高折減額度以 750 萬元為限；為評定作業要點行為時第 21 點所明定。再按信託房屋於信託關係存續中由受託人持有，委託人與受益人同屬 1 人（自益信託），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，如其他要件符合住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅；亦有財政部 103 年 9 月 26 日令釋可資參照。查本件：

- （一）依卷附不動產數位資料庫加值應用系統查詢資料影本所載，訴願人於 104 年 6 月 3 日至 111 年 10 月 24 日止之信託關係存續中，因自益信託登記持有系爭房屋，依房屋稅條例第 4 條第 5 項規定，為系爭房屋房屋稅之納稅義務人，前經原處分機關依同條例第 5 條第 1 項第 1 款、評定作業要點行為時第 21 點規定及財政部 103 年 9 月 26 日令釋意旨，審認系爭房屋符合所有權人本人（自益信託之委託人即○君視同房屋所有權人）於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記等要件，核定自 106 年 7 月起折減其房屋課稅現值，並按自住用稅率 1.2% 課徵系爭房屋之房屋稅。復稽之卷附○君全戶除戶資料影本所載，○君因出境已逾 2 年，經戶政機關於 106 年 6 月 23 日將其戶籍逕為遷出登記，是系爭房屋已不符評定作業要點行為時第 21 點規定而無本市折減其房屋課稅現值之適用，原處分機關乃核定系爭房屋自 106 年 7 月起取消折減房屋現值，並依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項、第 22 條及房屋稅條例第 4 條第 5 項等規定，向訴願人補徵 107 年至 111 年按自用住宅用地稅率課徵之差額房屋稅各 1,162 元、1,146 元、1,129 元、3,943 元及 3,885 元，合計 1 萬 1,265 元，並無違誤。
- （二）再按地方稅法通則第 4 條規定，係為使直轄市政府、縣（市）政府辦理自治事項，有較充裕財源，爰授權直轄市政府、縣（市）政府視自治財政需要，得調高其地方稅徵收率（額）；與本件系爭房屋因不符合評定作業要點行為時第 21 點單一自住應辦竣戶籍登記要件之規定而應補徵差額之房屋稅無涉。末查 107 年至 111 年房屋稅尚未

逾 5 年核課期間，原處分機關依法補徵系爭房屋前開年度房屋稅差額，亦屬有據。訴願主張，均不足採。從而，原處分機關所為原補徵差額房屋稅之處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定，亦無不合，均應予維持。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 9 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（112 年 8 月 14 日以前）或向臺北高等行政法院（112 年 8 月 15 日以後）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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）