臺北市政府 114.07.11 府訴一字第 11460820552 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○○○股份有限公司

代　　表　　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 114 年 2 月 26 日北市稽大同乙字第 1144001030 號函，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○○○○股份有限公司（下稱○○○○公司）、○○（下稱○君）分別共有本市大同區○○街○○號未辦理保存登記之房屋（面積 82.7 平方公尺；訴願人之權利範圍為 1／6 ，下稱系爭房屋）原設立房屋稅籍（稅籍編號：xxxxxxxxxxx）。經案外人○○○○公司向原處分機關所屬大同分處（下稱大同分處）通報系爭房屋已滅失，該分處乃於民國（下同）114 年 2 月 18 日派員至現場勘查，勘查結果為現場已無系爭房屋。案經原處分機關審認系爭房屋已拆除，已非房屋稅條例所定房屋稅之課徵對象，依房屋稅條例第 8 條規定應停止課稅，乃以 114 年 2 月 26 日北市稽大同乙字第 1144001030 號函（下稱原處分）通知訴願人、案外人○○○○公司及○君，自 114 年 2 月起註銷系爭房屋之房屋稅籍並停徵房屋稅。原處分於 114 年 2 月 27 日送達，訴願人不服，於 114 年 3 月 26 日在本府法務局網站聲明訴願，同年 4 月 24 日補具訴願書，5 月 15 日補正訴願程式，6 月 26 日、6 月 30 日補充訴願理由，7 月 2 日補正訴願程式，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 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之……。共有房屋向共有人徵收之……。」第 6 條之 1 規定：「房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課

，未滿一個月者不計；當期拆除者，亦同。……上一年七月一日起至當年二月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。」第 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」

建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第五項、第六條第一項及第二十四條規定制定之。」第 3 條第 1 項規定：「本條例第四條第一項所稱房屋所有人，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。」

財政部 67 年 3 月 4 日台財稅第 31475 號函釋：「房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋，自不例外。至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。」

69 年 10 月 29 日台財稅第 38975 號函釋（下稱 69 年 10 月 29 日函釋）：「依照房屋稅條例第 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，對於違章建築房屋自不例外。如對違章建築房屋不予設籍課稅，不僅增加稅籍管理及計徵遺產稅之困難，而且對合法房屋而言，更有失公平，或將發生相反效果，助長違建之風。為求課稅公平及健全稅籍起見，對任何地區違章建築房屋在未拆除前，均應依法設籍為宜。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）原處分機關在未知會訴願人陳述意見前，即擅自註銷系爭房屋之房屋稅籍，原處分明顯違反行政程序法第 102 條規定，具有重大明顯瑕疵，依同法第 111 條第 7 款、第 110 條第 4 項規定為無效之處分，自始不生效力；另訴願人接獲系爭房屋 114 年期房屋稅繳款書，該繳款書可證明原處分機關已自知原處分不當，而自行恢復訴願人之房屋稅籍，應視為已撤銷原處分。

（二）房屋稅條例第 8 條只規定暫時停止課稅，但並未規定原處分機關可以主動勘查拆除建物並直接註銷房屋的稅籍，原處分援用該條規定，有法規適用不當違背法令的情形。

（三）原處分機關非勘查拆除建物與核發拆除執照的單位，對原處分的拆除事項缺乏事務權限，無端直接註銷稅籍，已侵犯訴願人的財產權，並踐踏正當的法律程序和剝奪憲法上對人權的保障，違反建築法第 78 條、第 79 條、第 80 條關於申請拆除執照規定。又原處分機關沒有通知共有人○君之繼承人，申請系爭

房屋滅失是重大處分，依民法第 819 條應取得所有共有人的同意才能行之，原處分無效。

三、查本件訴願人分別共有之系爭房屋，經大同分處於 114 年 2 月 18 日派員現場勘查結果，現場已無系爭房屋；經原處分機關審認系爭房屋已拆除，房屋稅之課徵對象不存在，爰自 114 年 2 月起註銷系爭房屋之房屋稅籍並停徵房屋稅；有大同分處 114 年 2 月 18 日現勘照片及勘查紀錄表、110 年 3 月 5 日臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、歷史圖資展示系統空拍照片、系爭房屋之房屋稅主檔查詢、稅籍主檔異動、○○○○公司提供之 114 年 3 月 11 日現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關作成原處分前未通知訴願人陳述意見，違反行政程序法第 102 條規定，依同法第 111 條第 7 款及第 110 條第 4 項等規定原處分無效；訴願人接獲系爭房屋 114 年房屋稅繳款書可證原處分機關已恢復房屋稅籍；房屋稅條例第 8 條僅規定停止課稅，未規定原處分機關得直接註銷房屋稅籍；原處分機關非核發拆除執照之單位，註銷稅籍違反建築法規定；原處分機關註銷稅籍前未通知共有人，房屋拆除應經所有共有人同意云云：

（一）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，共有房屋向共有人徵收；所稱房屋所有人，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；所稱房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者；房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅；為房屋稅條例第 2 條、第 3 條、第 4 條第 1 項、第 8 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條所明定。

（二）查本件依卷附資料所示，訴願人分別共有之系爭房屋，經大同分處於 114 年 2 月 18 日派員現場勘查結果，現場已無系爭房屋；另依案外人○○○○公司提供 114 年 3 月 11 日現場照片影本所示，原系爭房屋位置現場設有鐵皮圍籬，而圍籬內已無房屋；復依本府民政局門牌整合檢索系統查詢資料影本所示，亦查無系爭房屋門牌（○○街○○號）。是原處分機關審認系爭房屋已拆除，依房屋稅條例第 8 條規定應停止課稅，乃自 114 年 2 月起註銷系爭房屋之房屋稅籍並停徵房屋稅，洵屬有據。至訴願人主張房屋稅條例第 8 條僅規定停止課稅，未規定房屋拆除得註銷房屋稅籍一節。參照財政部 69 年 10 月 29 日函釋意旨，房屋稅條例第 3 條所定房屋稅之課徵對象為各種房屋，不以房屋是否為合法房屋為要件，為求課稅公平及健全稅籍，對任何地區違章建築房屋在未拆除前，均應依法設立稅籍；是參照上開函釋意旨，房屋如

經拆除而課徵對象不存在，既無稅籍管理之必要，自無需設立房屋稅籍。則房屋稅條例第 8 條固未明定房屋拆除後註銷稅籍，然房屋有該條所定經拆除而停止課稅，致非屬房屋稅之課徵對象，稅籍即無存在必要，訴願人此部分主張，容有誤解，尚難採憑。復如前所述，本件原處分機關係依現場勘查等調查結果，認定系爭房屋已拆除之事實而註銷系爭房屋之房屋稅籍，此與系爭房屋之拆除是否符合建築法令規定及拆除系爭房屋是否違反民法共有物處分之規定均無涉，則訴願人主張系爭房屋拆除違反建築法申請拆除執照之規定及拆除系爭房屋未依民法規定取得共有人同意等節，尚難對其為有利之認定。又訴願人主張原處分機關未通知其陳述意見一節。查本件訴願人及原處分機關業於 114 年 6 月 30 日至本府訴願審議委員會進行訴願陳述意見程序，依行政程序法第 114 條第 1 項第 3 款規定，應認已事後給予訴願人表示意見之機會。

（三）另訴願人主張其接獲系爭房屋 114 年期房屋稅繳款書，可證原處分機關已恢復房屋稅籍一節。據原處分機關 114 年 5 月 14 日函附訴願答辯書理由四、（二）3 陳明，系爭房屋既已拆除，並於 114 年 2 月 26 日作成原處分，核定自 114 年 2 月起註銷系爭房屋稅籍並停徵房屋稅，依房屋稅條例第 6 條之 1 第 2 項規定，應按月比例計課房屋稅，未滿 1 個月者不計，即仍應課徵 113 年 7 月至 114 年 1 月計 7 個月房屋稅新臺幣 155 元；訴願人主張原處分機關已恢復系爭房屋房屋稅籍一節，容有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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　陳　愛　娥

委員　盛　子　龍

委員　邱　駿　彥

委員　陳　衍　任

委員　陳　佩　慶

中　華　民　國　114　年　7　月　11　日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）