

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及地價稅事件，不服原處分機關民國 113 年 12 月 11 日北市稽大同乙字第 1134006418 號函及 114 年 3 月 6 日北市稽法甲字第 1143000104 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大同區○○街○○巷○○號○○樓之○○房屋（權利範圍為全部，下稱系爭房屋）及其建物基地本市大同區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 3,219 平方公尺，權利範圍 384/100,000，持分面積 12.36 平方公尺，下稱系爭土地），經原處分機關以民國（下同）111 年 12 月 8 日北市稽大同乙字第 1113904995 號函核定按自住用稅率 1.2%課徵房屋稅，及按自用住宅用地稅率 2‰課徵地價稅在案。嗣原處分機關接獲檢舉，查得訴願人有於 112 年 10 月 30 日與第三人簽訂租賃契約，將系爭房屋自 112 年 11 月 15 日起至 115 年 11 月 14 日止出租予第三人作住家使用之情事，案經原處分機關審認系爭房屋自 112 年 11 月 15 日起未供自住使用，依行為時臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱行為時房屋稅自治條例）第 4 條第 1 項與行為時住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準（下稱行為時認定標準）第 2 條等規定，應按非自住之其他住家用稅率課徵房屋稅，原處分機關乃以 113 年 12 月 11 日北市稽大同乙字第 1134006418 號函（下稱原處分）通知訴願人，核定系爭房屋自 112 年 11 月起至 113 年 6 月止，按非自住住家用稅率 2.4%課徵房屋稅；另核定系爭土地自 113 年起按一般用地稅率 10‰課徵地價稅；並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 113 年（課稅所屬期間 12 年 11 月至 113 年 6 月）按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵之差額房屋稅計新臺幣（下同）5,001 元及系爭土地 113 年按一般用地稅率 10‰課徵之差額地價稅計 2,078 元。訴願人不服原處分，申請復查，經原處分機關以 114 年 3 月 6 日北市稽法甲字第 1143000104 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 114 年 3 月 10 日送達，訴願人不服，於 114 年 4 月 7 日在本府法務局網站聲明訴願，同年 5 月 14 日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書雖僅記載不服復查決定，然經本府法務局以電話向訴願人確認，其亦對原處分不服，有 114 年 7 月 8 日公務電話紀錄附卷可稽，合先敘明。
- 二、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。」行為時第 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。」行為時第 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 條規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收……。」第 17 條第 1 項規定：「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地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」

都市更新條例第 67 條第 1 項第 2 款規定：「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：……二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。」

土地稅法施行細則第 15 條規定：「適用特別稅率之原因、事實消滅時，土地所有權人應於三十日內向主管稽徵機關申報，未於限期內申報者，依本法第五十四條第一項第一款之規定辦理。」

行為時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 75 年 8 月 15 日台財稅第 7562653 號函釋（下稱 75 年 8 月 15 日函釋）：「……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……。」

80 年 5 月 25 日台財稅字第 801247350 號函釋：「……（一）依土地稅法第 17 條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。……」

行為時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……。」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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人當年簽署房屋租賃契約目的為申請租屋補助，該契約從未實際執行，也未收取租金，租約原件已由訴願人撕毀丟棄。訴願人為中度身心障礙人士，生活困難，並無將房屋出租之能力與意圖；訴願人已取得系爭房屋大樓管理委員會主任委員及本市大同區斯文里里長之書面證明，證明系爭房屋確由訴願人自住；原處分機關係受到錯誤指控及惡意檢舉才會作成原處分及復查決定，請撤銷原處分及復查決定。

四、查訴願人所有之系爭房屋及系爭土地原經原處分機關核定按自家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，及按自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅，嗣原處分機關接獲檢舉，查得系爭房屋自 112 年 11 月 15 日起有出租供第三人作住家使用之情事，審認系爭房屋應自 112 年 11 月起至 113 年 6 月止，按非自住住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅；另地價稅部分，核定系爭土地自 113 年起按一般用地稅率 10%

課徵地價稅；乃依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 113 年按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵之差額房屋稅計 5,001 元及系爭土地 113 年按一般用地稅率 10%課徵之差額地價稅計 2,078 元；有系爭房屋建物標示部、所有權部、系爭土地標示部、所有權部、113 年房屋稅主檔查詢及課稅明細表、地價稅數字主檔及課稅明細表、訴願人全戶戶籍資料、系爭房屋租賃契約、全國自用管制檔案查詢作業等影本附卷可稽。是原處分機關所為上開補徵 113 年差額房屋稅及地價稅之原處分及復查決定，自屬有據。

五、至訴願人主張其簽署系爭房屋租賃契約之目的為申請租屋補助，該租約從未實際執行，訴願人也未收取租金，系爭房屋確由其自住云云：

(一) 按房屋稅、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者，仍應依法補徵，稅捐稽徵法第 21 條定有明文。另按房屋稅條例行為時第 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。

(二) 補徵 113 年差額房屋稅（課稅所屬期間為 112 年 11 月至 113 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；供自住或公益出租人出租使用之住家用房屋，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；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；另個人所有之住家用房屋無出租使用等情，始屬供自住使用；揆諸房屋稅條例行為時第 5 條、行為時第 7 條、行為時房屋稅自治條例第 4 條第 1 項、第 9 條、行為時認定標準等規定及財政部 75 年 8 月 15 日函釋意旨自明。

2. 查依卷附資料所示，系爭房屋前經原處分機關核定按自住住家用稅率 1.2%課徵房屋稅，嗣原處分機關接獲檢舉，查得訴願人與第三人簽訂租賃契約，將系爭房屋自 112 年 11 月 15 日起至 115 年 11 月 14 日止出租予第三人作住家使用。案經原處分機關審認訴願人自 112 年 11 月 15 日起有將系爭房屋出租情事，且簽訂房屋租賃契約一事亦為訴願人所不爭執，並有經訴願人簽章及署期為 112 年 10 月 30 日之系爭房屋租賃契約影本在卷

可憑。原處分機關乃以原處分核定系爭房屋應自 112 年 11 月起至 113 年 6 月止，改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅，揆諸前揭規定，並無違誤。另查訴願人於 112 年 11 月 15 日出租系爭房屋後，迄至原處分機關於 113 年 12 月間接獲檢舉前，均未依規定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。則原處分機關依前揭規定及函釋意旨，審認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 112 年 11 月至 113 年 6 月按非自住之其他住家用房屋稅率之差額房屋稅，未逾核課期間，亦無違誤。

(三) 補徵 113 年差額地價稅部分：

1. 按地價稅基本稅率為千分之十；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地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用；適用特別稅率之原因、事實消滅時，土地所有權人應於 30 日內向主管稽徵機關申報；揆諸土地稅法第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項第 1 款、第 41 條及土地稅法施行細則第 15 條規定自明。
2. 查依卷附資料所示，系爭土地面積 12.36 平方公尺部分，前經原處分機關核定按自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅；嗣原處分機關接獲檢舉訴願人將系爭房屋出租，已如前述。原處分機關乃以原處分核定系爭房屋坐落之系爭土地自 113 年起按一般用地稅率 10% 課徵地價稅，揆諸前揭規定，並無違誤。另查訴願人於 112 年 11 月 15 日出租系爭房屋後，迄至原處分機關於 113 年 12 月間接獲檢舉前，均未依規定申報系爭土地出租使用情形。是原處分機關依上述內容補徵 113 年按一般用地稅率之差額地價稅，未逾核課期間，亦無違誤。

(四) 至訴願人主張其簽訂系爭房屋租賃契約從未實際執行、其未收取租金一節。查訴願人固於訴願書檢附本市大同區斯文里里長出具之臺北市居住事實證明書及系爭房屋所在社區管理委員會主任委員出具之居住事實證明書影本，佐證系爭房屋自 112 年 11 月起迄今未出租之事實；然依里長之證明書所載，里長簽署之署期為 113 年 11 月 30 日，且僅記載證明訴願人現確實居住於系爭房屋，與本案原處分機關認定訴願人於 113 年房屋稅課稅所屬期間（112 年 11 月至 113 年 6 月止）有出租情事無涉。另上開管委會出具之居住事實證明書，固有記載經查核系爭房屋從 112 年 11 月起至今（署期 114 年 1 月 7 日）從未出租過，然並無其他佐證資料供核；復據原處分機關於 114 年 6

月 3 日北市稽法甲字第 1143000696 號函附訴願答辯書理由四、(二)所陳，訴願人自承有簽訂系爭房屋租賃契約，亦無提出租約解除或終止之相關證明資料，尚難認系爭房屋無出租事實。又訴願人於訴願書檢附系爭房屋所在社區住戶電腦畫面之拍攝照片說明系爭房屋並無承租人資訊，然該照片顯示拍攝之時間為 114 年 4 月，亦難遽予認定系爭房屋自 112 年 11 月 15 日起無出租之事實；而訴願書所附臺灣士林地方檢察署檢察官不起訴處分書，係訴願人就社區住戶因不滿其將公務桌搬至家中使用，對訴願人所為之言語，指涉他人有對其公然侮辱及誹謗罪嫌，經檢察官以犯罪嫌疑不足為由不起訴處分，則訴願人所提該事證亦無從證明其主張遭惡意檢舉、系爭房屋無出租事實一節為真；是訴願人就其主張仍未能具體舉證以實其說，尚難遽對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為補徵系爭房屋 113 年差額房屋稅及系爭土地 113 年差額地價稅之原處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定，並無不合，均應予維持。

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 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 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 8 月 8 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）