臺北市政府 114.10.17 府訴一字第 11460853212 號訴願決定書

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等事件，不服原處分機關民國 114　年 3　月 13 日北市稽松山乙字第 1144801746A　號函、114 年房屋稅核定稅額處分及 114　年 7　月 3 日北市稽法乙字第 1143000603A　號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、訴願人與案外人○○○（下稱○君）、○○○（下稱○君）分別共有本市松山區○○○路○○號○○樓房屋（課稅面積 126.8　平方公尺；訴願人權利範圍為 199 ／300 ，持分面積 84.11　平方公尺；○君權利範圍為 1／3 ，○君權利範圍為 1／300 ；下稱系爭房屋），訴願人共有系爭房屋持分面積 84.11　平方公尺部分原按自住住家用稅率 1.2％課徵房屋稅在案。嗣訴願人及案外人○君、○君等 3　人於民國（下同）114 年 2　月 4　日以書面向原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）申報系爭房屋多年出租供案外人○○○○有限公司（下稱○○公司）員工出差住宿及工作室使用，住宿面積約 6　坪，其他為工作室，並檢附其等 3　人與該公司簽訂自 109　年 9　月 10 日起出租之房屋租賃契約等文件。案經松山分處於 114　年 2　月 12 日派員現場勘查，勘查結果為系爭房屋供案外人○○公司營業用；原處分機關乃以 114　年 2　月 18 日北市稽松山乙字第 1144700570A　號函（下稱 114　年 2　月 18 日函）通知訴願人核定其共有系爭房屋持分面積 84.11　平方公尺部分，自 109　年 9　月起改按營業用稅率　％課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 110　年至 113　年（課稅所屬期間為 109　年 9　月至 113　年 6　月）差額房屋稅計新臺幣（下同）2 萬 8,844　元。訴願人不服，於 114　年 2　月 27 日申請復查，主張分管面積為公司員工出差住宿使用應適用住家用稅率課稅，並檢附建物共有人分管示意圖等文件。案經原處分機關以 114　年 3　月 13 日北市稽松山乙字第 1144801746A　號函（下稱原處分）通知訴願人，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　項規定，重新核定訴願人共有系爭房屋持分面積 13.15　平方公尺部分自 109　年 9　月起按非自住之其他住家用稅率 2.4％課徵房屋稅，其餘持分面積 70.96　平方公尺部分按營業用稅率 3

％課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 110 年至 113 年（課稅所屬期間為 109 年 9 月至 113 年 6 月）按上開稅率與自住住家用稅率 1.2％ 課徵之差額房屋稅，分別為 6,087 元、7,194 元、7,083 元及 6,975 元，共計 2 萬 7,339 元，隨函檢附 110 年至 113 年差額房屋稅繳款書；並撤銷 114 年 2 月 18 日函。

二、嗣原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱房屋稅自治條例）第 4 條第 1 項第 1 款第 4 目、第 2 款規定，核定訴願人共有系爭房屋持分面積之 114 年房屋稅（課稅所屬期間自 113 年 7 月至 114 年 6 月）如前述課稅面積分別按其他住家用房屋稅率 3.2％、營業用稅率 3％課徵房屋稅 1 萬 2,192 元。訴願人不服原處分及 114 年房屋稅核定稅額處分，申請復查，經原處分機關以 114 年 7 月 3 日北市稽法乙字第 1143000603A 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 114 年 7 月 7 日送達，訴願人不服，於 114 年 7 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理　由

一、查本件訴願書雖記載：「……不服原處分機關 114 年 7 月 3 日北市稽法乙字第 1143000603A、B 號所為之復查決定……」然訴願訴求欄記載：「一、……（○○○1／3 營業用 3％；○○○、○○○2／3 按公司員工 1.2％或 1.5％）。不應用非住核稅 3.2％課徵房屋稅……」並檢附復查決定書影本。揆其真意，訴願人應係對原處分、114 年房屋稅核定稅額處分及復查決定不服，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 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……。」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。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：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，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二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。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 5 條第 1 項、第 2 項、第 4 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：（一）供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。……。（二）前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，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二點四。……。（四）其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，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二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」「直轄市及縣（市）政府應依前項第一款第二目至第四目規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣（市）之各該目應稅房屋，應分別按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣（市）政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。」「第一項第一款第一目供自住使用之住家用房屋，房屋所有人或使用權人之本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業情形；其他供自住及公益出租人出租使用之要件及認定之標準，與前三項房屋戶數之計算、第二項合理需要之認定及其他相關事項之辦法，由財政部定之。」行為時第 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」第 6 條第 1 項規定：「直轄市及縣（市）政府在前條規定稅率範圍內訂定之房屋稅徵收率，應提經當地民意機關通過，報財政部備查。」第 6 條之 1 第 1 項規定：「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。」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。」第 7 條第 2 項規定：「房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵四十日以前申報；經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報。房屋使用情形變更致稅額減少，逾期申報者，自申報之次期開始適用；致稅額增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。」行為時第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別訂定，報財政部備查。」第 25 條第 2 項規定：「本條例修正條文自公布日施行。但中華民國……一百十二年十二月十九日修正之第四條至第七條……自一百十三年七月一日施行。」

房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法（下稱戶數認定辦法）第 1 條規定：「本辦法依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第四項及第十五條第六項規定訂定之。」第 4 條規定：「房屋有下列情形之一者，不計入本條例第五條第一項第一款第二目至第四目規定納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率：……四、經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。……。」

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 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。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準（下稱認定標準）第 1 條規定：「本標準依房屋稅條例……第五條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項規定：「所有人……為個人之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租或供營業使用情形。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。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……。」

84 年 4 月 12 日台財稅第 841616464 號函釋（下稱 84 年 4 月 12 日函釋）：「主旨：關於共有房屋可否就各共有人分管部分之實際使用情形分單課徵房屋稅一案，如各共有人之分管面積與依其權利範圍所計算之應有面積相等者，應准按分管部分之實際使用情形適用不同稅率，分單課徵房屋稅……。」

114 年 5 月 1 日台財稅字第 11400573020 函釋（下稱 114 年 5 月 1 日函釋）：「主旨：有關 114 年期房屋稅為施行房屋稅差別稅率 2.0 新制（下稱 2.0 新制）首年，出租房屋適用較低稅率之申報期限，比照自住住家用房屋辦竣戶籍登記及申報期限放寬至本（114 ）年 6 月 2 日……。）

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；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。……二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅……」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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 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。」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、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為百分之一。（二）前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之本市一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，合併計算納稅義務人全國總持有本目應稅房屋戶數後，稅率如下：1 全國總持有戶數為四戶以內者，每戶均為百分之一點五。……（四）其他住家用房屋，合併計算納稅義務人全國總持有本目應稅房屋戶數後，稅率如下：1. 全國總持有戶數為二戶以內者，每戶均為百

分之三點二。……（五）第二目至前目之房屋，符合房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法第四條規定者，採單一稅率，且不計入全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率，稅率如下：1.第二目房屋為百分之一點五。2.第三目及前目房屋為百分之二。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」第 12 條規定：「本自治條例自中華民國一百十三年七月一日施行。」

三、本件訴願理由略以：

（一）系爭房屋請準用宣導手冊等規定核課房屋稅（案外人○君 1 ／3 營業用 3%；訴願人、案外人○君 2 ／3 按公司員工 1.2%或 1.5%），不應用非住核稅 3.2%課徵房屋稅。

（二）系爭房屋共同出租每年申報租賃租金所得每月 4 萬 5,000 元，均超過法定租金標準，其法定稅率為 1.5%～2.4% 以上為政府多屋重稅之規定，原處分機關違誤按 3.6%、 3%及 3.2%核課並補徵 5 年房屋稅，原處分機關應退還溢繳之稅款。

四、查訴願人及案外人○君、○君等 3 人分別共有系爭房屋，訴願人持分面積原經核定按自住住家用稅率 1.2%課徵房屋稅在案。嗣其等 3 人於 114 年 2 月 4 日向松山分處申報系爭房屋自 109 年 9 月 10 日起出租供案外人○○公司作員工宿舍及營業用，原處分機關審認訴願人持分面積 13.15 平方公尺及 70.96 平方公尺部分，應自 109 年 9 月起分別按非自住之其他住家用稅率、營業用稅率課徵房屋稅，乃依稅捐稽徵法第 21 條規定補徵訴願人 110 年至 113 年之差額房屋稅分別為 6,087 元、7,194 元、7,083 元及 6,975 元，共計 2 萬 7,339 元，及核定訴願人持分面積之 114 年房屋稅如前述課稅面積分別按其他住家用房屋稅率 3.2%、營業用稅率 3%課徵房屋稅 1 萬 2,192 元；有系爭房屋建物標示部及所有權部、114 年 2 月 3 日房屋使用申報書、109 年 9 月 10 日房屋租賃契約、松山分處 114 年 2 月 12 日勘查紀錄表及現場照片、110 年至 114 年房屋稅主檔查詢、全國房屋稅籍主檔查詢作業畫面列印、賦額更正查詢畫面列印等影本附卷可稽。是原處分機關補徵 110 年至 113 年差額房屋稅、114 年房屋稅核定稅額處分及復查決定，自屬有據。

五、至訴願人主張其共有系爭房屋持分面積部分應按公司員工 1.2%或 1.5%課徵房屋稅，另系爭房屋共同出租每年申報租賃所得均超過法定租金標準，原處分機關

違誤按 3.6%、 3%及 3.2%核課並補徵 5 年房屋稅云云：

（一）按房屋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。次按房屋稅條例行為時及現行第 7 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 110 年至 113 年差額房屋稅（課稅所屬期間 109 年 9 月至 113 年 6 月）及課徵 114 年房屋稅（課稅所屬期間 113 年 7 月至 114 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；非住家用房屋供營業使用者，按其房屋現值 3%課徵房屋稅；房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，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；又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。復查，自 113 年 7 月 1 日開始，本市供自住使用之住家用房屋，其房屋稅依房屋現值 1.2%稅率課徵之；其他住家用房屋，合併計算納稅義務人全國總持有其他住家用房屋應稅房屋戶數為 2 戶以內者，每戶稅率均為 3.2%；所稱供自住使用之住家用房屋，係指房屋所有人或使用權人之本人、配偶或直系親屬應實際居住使用，並於該屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業情形等；另按非住家用房屋供營業使用者，房屋稅率為 3%；房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅；為房屋稅條例第 5 條第 1 項及第 4 項、認定標準第 2 條、房屋稅自治條例第 4 條第 1 項、第 2 項所明定。

2. 查依卷附資料所示，系爭房屋為訴願人、案外人○君及○君等 3 人分別共有，前經原處分機關核定訴願人持分面積 84.11 平方公尺按自住住家用稅

率 1.2%課徵房屋稅，嗣其等 3 人於 114 年 2 月 4 日向松山分處申報系爭房屋自 109 年 9 月 10 日起出租供案外人○○公司作員工宿舍（面積約 6 坪即 19.83 平方公尺）及工作室使用，經松山分處於 114 年 2 月 12 日至現場勘查為營業用，其中 1 間房間為供住宿之非自住住家使用，並有卷附經訴願人及案外人○君、○君等 3 人蓋章之署期 109 年 9 月 10 日之系爭房屋租賃契約、松山分處 114 年 2 月 12 日勘查紀錄表及現場照片等影本在卷可憑；另依該租賃契約影本記載，租賃契約自 109 年 9 月 10 日起至 114 年 9 月 9 日止，租期為 5 年，出租人為其等 3 人。是原處分機關審認系爭房屋自 109 年 9 月 10 日起供出租使用，課稅總面積 126.8 平方公尺，其中 19.83 平方公尺作員工宿舍使用，應按非自住之其他住家用稅率課徵房屋稅，其餘 106.97 平方公尺部分供營業使用，應按營業用稅率課徵房屋稅；則原處分機關按訴願人共有系爭房屋之權利範圍換算其持分面積 13.15 平方公尺部分，應自 109 年 9 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，另其持分面積 70.96 平方公尺部分，應自 109 年 9 月起至 113 年 6 月止改按營業用稅率 3%課徵房屋稅，揆諸前揭規定，並無違誤。另查訴願人於 109 年 9 月 10 日出租系爭房屋後，迄至其於 114 年 2 月 4 日向松山分處申報系爭房屋上述出租他人使用情事之前，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 109 年 9 月至 113 年 6 月分別按非自住之其他住家用房屋稅率及營業用房屋稅率之差額房屋稅，未逾核課期間，亦無違誤。又如上所述，原處分機關審認系爭房屋自 109 年 9 月 10 日起出租供部分住家使用、部分營業用，且查訴願人全國總持有其他住家用房屋之戶數為 1 戶，則原處分機關依房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 4 目及第 2 款規定，核定訴願人共有系爭房屋持分面積之 114 年房屋稅，其中 13.15 平方公尺部分按其他住家用房屋稅率 3.2%課徵房屋稅，及持分面積 70.96 平方公尺部分按營業用房屋稅率 3%課徵房屋稅，並無違誤。

（三）另訴願人主張其共有系爭房屋持分面積部分應按公司員工 1.2%或 1.5%課徵房屋稅、系爭房屋每年申報租賃所得均超過法定租金標準等節。查依房屋稅條例第 5 條第 4 項授權訂定之戶數認定辦法第 4 條第 4 款規定，經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳，不計入房屋稅條例第 5

條第 1 項第 1 款第 2 目至第 4 目規定納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率，係採單一稅率；據原處分機關於 114 年 8 月 28 日北市稽法乙字第 1143204360 號函附訴願答辯書理由四、（二）所陳，訴願人並未依上開規定提供勞工主管機關核發勞工宿舍之證明文件，是系爭房屋供案外人○○公司員工住宿部分，於 114 年房屋稅尚無上開戶數認定辦法單一稅率規定之適用。又房屋稅條例第 5 條、戶數認定辦法及房屋稅自治條例關於單一稅率之規定，均係自 113 年 7 月 1 日起施行，適用於 114 年房屋稅，則於本案 110 年至 113 年補徵差額房屋稅部分，亦無適用。復依上開訴願答辯書理由四、（四）所陳，縱訴願人主張系爭房屋每年申報租賃所得已達本市一般租金標準一節為真，然依房屋稅條例第 7 條第 2 項規定及財政部 114 年 5 月 1 日函釋意旨，訴願人仍應於 114 年 6 月 2 日前踐行申報程序，惟訴願人既未於上開期限內申報，自無從審認是否符合相關規定。又有關租賃所得已達當地一般租金標準所適用之稅率規定，亦係依 113 年 7 月 1 日起施行之房屋稅條例及房屋稅自治條例等相關規定適用於 114 年房屋稅，不影響本案 110 年至 113 年補徵差額房屋稅之認定。至訴願人主張案外人○君 1／3 營業用、其 2／3 住家用一節。觀諸財政部 84 年 4 月 12 日函釋意旨，納稅義務人申請就其分管部分之實際使用情形分單課徵房屋稅案件，如各共有人之分管面積與其依權利範圍所計算之應有面積相等者，應准受理。查依卷附資料所示，訴願人及案外人○君、○君等 3 人固有提出建物共有人分管示意圖標示分管比例，然姑不論該示意圖就其等 3 人分管位置及使用情形標示不明，縱本件訴願人共有系爭房屋持分面積 13.15 平方公尺部分作員工宿舍使用，然訴願人之持分總面積為 84.11 平方公尺，則訴願人主張其分管面積全部作宿舍使用部分與事實不符，其持分面積作員工宿舍使用之面積亦與其持分總面積不相當，核無上開函釋所指就分管部分之實際使用情形課徵房屋稅之適用，尚難對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為補徵 110 年至 113 年差額房屋稅之原處分及 114 年房屋稅核定稅額處分，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。

六、又訴願人請求依稅捐稽徵法第 28 條規定退還溢繳稅款一節，業經本府以 114 年 9 月 12 日府訴一字第 1146086719 號函移請原處分機關處理，併予敘明。

七、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（公出）

委員　張　慕　貞（代行）
委員　陳　愛　娥
委員　邱　駿　彥
委員　李　瑞　敏
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　　10　　月　　17　　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）