

訴 願 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 5 月 5 日北市稽大安乙字第 1145404743A 號函及 114 年 8 月 20 日北市稽法甲字第 1143000907 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○○○、○○○、○○○等 3 人分別共有本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓房屋（訴願人權利範圍為 1/3，其他共有人權利範圍合計 2/3；下稱系爭房屋），前為原交通部電信總局〔民國（下同）85 年 7 月 1 日改制為○○○○股份有限公司（下稱○○○○公司）〕配住員工使用之國有眷舍，訴願人之父○○○（87 年○○月○○日死亡，下稱○君）為系爭房屋之配住戶，且已繳交系爭房屋價款；經財政部 91 年 12 月 11 日會議結論略以，依國有財產法規定專案讓售予已簽約繳交眷舍房屋價款之配住人，出售價格依國有財產計價方式重新估計，評定價格後，如配住人已繳價款不足者，通知配住人或專案讓售對象補繳差額後辦理所有權移轉。案經○○○○公司就國有眷舍發生繼承事實之配住戶，各依其具結之繼承系統表等文件，確認讓售對象為全體繼承人，並檢送經○○○○公司核實讓售人之電信總局經管公有宿舍住用人名單清冊（台北市部分）等文件；經該分署審認依該清冊所載，系爭房屋原配住人為○君，專案讓售對象為長子○○○、次子○○○、長女○○○、次女即訴願人等 4 人（下合稱訴願人及其兄姊弟等 4 人），因○君已繳交房屋價款新臺幣（下同）19 萬 925 元，訴願人及其兄姊弟等 4 人繳交差額 102 萬 3,775 元（總價款 121 萬 4,700 元 19 萬 925 元）後，財政部國有財產署北區分署（下稱國產署北區分署）辦理出售及發給其等 4 人 106 年 7 月 10 日 106 財臺北區地售字第 AA106E200115 號出售國有房屋產權移轉證明書（下稱 106 年 7 月 10 日移轉證明書），其等權利範圍各為 1/4，並以買賣為登記原因於 106 年 10 月 30 日辦竣所有權移轉登記。嗣訴願人自其姊○○○受贈取得系爭房屋權利範圍 1/12，並於 107 年 7 月 13 日辦竣所有權移轉登記，是訴願人就系爭房屋之權利範圍合計為 1/3。經原處分機關核定訴願人所有

系爭房屋權利範圍按自住住家用稅率課徵房屋稅在案。

二、嗣訴願人於 114 年 3 月 17 日填具房屋使用情形變更申報書，向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申請其所有系爭房屋權利範圍改為繼承取得之共有非自住住家用房屋稅率 1.5% 課徵房屋稅。經原處分機關審認訴願人係於 106 年 10 月 30 日及 107 年 7 月 13 日分別因買賣及贈與取得系爭房屋權利範圍，且買賣取得部分有前述經專案讓售情形，與訴願人主張係繼承取得不符，又系爭房屋查無訴願人或其直系親屬辦竣戶籍登記，不符自住住家用房屋之要件；乃依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 目等規定，以 114 年 5 月 5 日北市稽大安乙字第 1145404743A 號函（下稱原處分）否准所請，並核定按非自住之其他住家用稅率 3.2% 課徵 114 年房屋稅計 2,828 元；同函通知訴願人業將其所有系爭房屋權利範圍整併為 1 個房屋稅籍。訴願人不服原處分，申請復查，經原處分機關以 114 年 8 月 20 日北市稽法甲字第 1143000907 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 114 年 8 月 22 日送達，訴願人不服，於同年 9 月 18 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書雖僅記載不服復查決定，然訴願書之訴願請求事項欄記載：「……應就訴願人持分……一體適用……1.5 % 稅率。」揆其真意，應亦對原處分不服，並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 11 月 4 日公務電話紀錄附卷可稽，合先敘明。
- 二、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 5 條第 1 項第 1 款第 1 目、第 2 目、第 4 目、第 2 項、第 4 項、第 6 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，……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。」「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。」「……第二項差別稅率之級距、級距數及各級距稅率之基準，由財政部公告之；直轄市及縣（市）政府得參考該基準訂定之。」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。」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。」第 15 條第 1 項第 9 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……九、住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。……。」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。」

民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。……。」第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」

土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

財政部 84 年 4 月 12 日台財稅第 841616464 號函釋（下稱 84 年 4 月 12 日函釋）：「……。說明：二、鑒於共有房屋分管使用且使用情形各不相同者，日益普遍，為應事實需要並兼顧便民服務，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依其權利範圍所計算之應有面積相等者，應准受理。惟分單後住家用房屋現值在新臺幣 10 萬元以下者，應無房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定免徵房屋稅之適用。……。」

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 2 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）房屋稅之稽徵，由臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）辦理。」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 項第 1 款第 1 目、第 2 目、第 4 目、第 2 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。……。（二）前目以外，……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。……。」「前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。」第 10 條規定：「本市房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由稅捐處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，並由稅捐處辦理公告。」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。」

臺北市政府 112 年 12 月 15 日府財稅字第 1123001720 號公告（下稱 112 年 12 月 15 日公告）：「主旨：公告本市住家房屋免徵房屋稅現值標準。依據：一、房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款。二、財政部 107 年 2 月 27 日台財稅字第 10600724070 號函頒簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第 16 點。公告事項：本市住家房屋免徵房屋稅現值為新臺幣 10 萬 9,000 元，適用 113 年期起房屋稅開徵案件。」

三、本件訴願理由略以：復查決定僅採大安分處 114 年詢據國產署北區分署函復有自設時序節點之違誤，無視年代變遷歷史文件脈絡，70 年間原交通部電信總局「變售案」，後由國家通訊傳播委員會（下稱通傳會）承續業務，106 年再由○○○公司承續業務稱「讓售案」重估價；原交通部電信總局奉准處理眷舍房地

變售案已收迄○君 19 萬 925 元承購價款，訴願人質疑政府收款後 16 年間（71 年至 87 年繼承）延宕程序未完成登記已損害權益。依通傳會發函顯知訴願人 87 年依法繼承，沒有 87 年繼承事實就沒有後續承購新價差額資格，請著重 105 年通傳會函示依繼承系統清冊繼承人名單為重點，後續補登記「買賣」程序之必要行政作業，與市場交易或對價登記買賣不同，應依歷史背景（先繼承後補登時序）綜合評價訴願人持分有「繼承+承購+受贈」本質。訴願人持分現值符合免徵標準，但原處分機關依 112 年公告不予免徵；訴願人持分應按 87 年繼承本質適用 1.5%稅率。

四、查訴願人就其所有系爭房屋權利範圍（1/3）向大安分處申請改按繼承取得之共有非自住住家用稅率 1.5%課徵房屋稅，經原處分機關審認訴願人如事實欄所述，係於 106 年 10 月 30 日及 107 年 7 月 13 日分別因買賣及贈與取得系爭房屋權利範圍，且買賣取得部分係經財政部專案讓售，皆非繼承取得之共有房屋，乃否准訴願人所請，並核定按非自住之其他住家用稅率 3.2%課徵 114 年房屋稅；有系爭房屋之建物標示部及所有權部、地籍資料查詢異動索引頁面、國產署北區分署 106 年 7 月 10 日移轉證明書、106 年 7 月 21 日契稅申報書、107 年 6 月 21 日契稅申報書、國產署北區分署 114 年 4 月 29 日台財產北處字第 11400128490 號函（下稱 114 年 4 月 29 日函）、○○○○公司 106 年 4 月 7 日信管建字第 1060000215 號函及所附原電信總局配住○○路○○段、○○○路○○段等 56 戶宿舍原配住人已繳交價款清單（下稱 106 年 4 月 7 日函及所附清單）、房屋稅 114 年課稅明細表、全國房屋稅籍主檔查詢作業、訴願人 114 年 3 月 17 日房屋使用情形變更申報書、訴願人之全戶戶籍資料、個人戶籍資料、家庭成員（一親等）資料查詢清單及○君死亡登記申請書等影本附卷可稽，原處分及復查決定自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋係因繼承父親生前已繳價款而承購，與姊姊贈與取得，訴願人持分實質上為「繼承 + 承購 + 受贈」，與市場交易買賣不同，應適用繼承取得共有房屋 1.5%稅率；訴願人持分現值符合免徵房屋稅標準云云：

（一）按房屋稅向房屋所有人徵收之；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；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；繼承取得之共有房屋，合併計算納稅義務人全國總持有繼承取得共有房屋應稅房屋戶數為 4 戶以內者，每戶稅率均為 1.5%；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；為房屋稅條例第 4 條第 1 項、第 5 條第 1 項第 1 款第 1 目、第 2 目、第 4 目及第 4 項、房屋稅自治條例第 3 條第 1 項、第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目、第 2 目、第 4 目及第 2 項所明定。另按共有房屋分單後住家用房屋現值在 10 萬 9,000 元以下者，應無房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定免徵房屋稅之適用；並有財政部 84 年 4 月 12 日函釋意旨及本府 112 年 12 月 15 日公告可資參照。

- (二) 查本件訴願人於 114 年 3 月 17 日填具房屋使用情形變更申報書，向大安分處申請其所有系爭房屋權利範圍改按繼承取得之共有非自住住家用房屋稅率 1.5 % 課徵房屋稅，經大安分處查得系爭房屋原為國有房屋，訴願人及其兄姊弟等 4 人前以「買賣」為登記原因於 106 年 10 月 30 日辦竣所有權移轉登記分別取得權利範圍各 1/4，嗣訴願人以「贈與」為登記原因於 107 年 7 月 13 日辦竣權利範圍 (1/12) 所有權移轉登記，故訴願人權利範圍合計 1/3。案經大安分處以 114 年 4 月 21 日函詢國產署北區分署有關訴願人所有系爭房屋權利範圍之取得方式；經該分署以 114 年 4 月 29 日函復略以，系爭房屋為原交通部電信總局配住員工使用之國有眷舍，訴願人之父○君為系爭房屋之配住戶且已繳交系爭房屋價款，嗣經改制後○○○○公司就國有眷舍發生繼承事實之配住戶（按：○君於 87 年 11 月 11 日死亡），確認讓售對象為全體繼承人，並檢送經該公司核實讓售人之電信總局經管公有宿舍住用人名單清冊（台北市部分），該分署爰審認系爭房屋原配住人為○君，專案讓售對象為訴願人及其兄姊弟等 4 人，因○君已繳交房屋價款 19 萬 925 元，訴願人及其兄姊弟等 4 人繳交差額 102 萬 3,775 元後，經該分署辦理出售並發給其等 4 人 106 年 7 月 10 日移轉證明書；亦有○○○○公司 106 年 4 月 7 日函及所附清單影本附卷可稽。另依卷附 106 年 7 月 21 日及 107 年 6 月 21 日契稅申報書等影本所示，訴願人及其兄姊弟等 4 人先自系爭房屋原所有權人中華民國各自取得權利範圍 1/4，案件類型勾選「8.3 領買」，嗣訴願人經其姊○○○贈與取得系爭房屋權利範圍 1/12，故其就系爭房屋之權利範圍合計 1/3。是以，原處分機關審認訴願人取得系爭房屋權利範圍之登記原因分別為買賣及贈與，均非因繼承取得，其所有部分非屬繼承取得之共有房屋，且查訴願人全國總持有非自住之其他住家用應稅房屋戶數在 2 戶以內，乃依房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 4 目規定，核定按非自住之其他住家用稅率 3.2% 課徵 114 年房屋稅計 2,828 元，並無違誤。

(三) 至訴願人主張系爭房屋係繼承父親生前已繳價款而承購，應適用繼承取得共有房屋稅率一節。按不動產物權，依法律行為而取得者，非經登記，不生效力，民法第 758 條定有明文。查本件依卷附資料所示，訴願人之父○君生前雖已繳交承購系爭房屋之部分價款，惟並未辦竣房屋所有權移轉登記，且國有眷舍配住戶承購房屋之權利，非屬民法第 759 條所定非因法律行為而不待登記即取得不動產物權之情形；故系爭房屋既非○君生前已取得所有權之不動產，則訴願人及其兄姊弟等 4 人自無從繼承系爭房屋所有權，其等所繼承者應為「○君承購系爭房屋之權利」。是依土地法第 43 條規定，依該法所為之登記有絕對效力，則如前所述，原處分機關依據系爭房屋之建物所有權部及地政登記資料所載，審認訴願人所有系爭房屋權利範圍並非繼承取得之共有房屋，並無違誤；訴願人主張系爭房屋係繼承○君已繳價款而承購，屬繼承取得等語，應係誤解法令，委難採憑。又訴願人主張其持分現值符合免徵房屋稅標準一節。據原處分機關於 114 年 10 月 3 日北市稽法甲字第 1143001368 號函附訴願答辯書理由四、(三)所陳，訴願人與系爭房屋其他共有人持有系爭房屋（按：即權利範圍為全部）114 年期房屋現值計 26 萬 5,300 元，訴願人分單後之住家用房屋現值為 8 萬 8,400 元（1/3），依財政部 84 年 4 月 12 日函釋及本府 112 年 12 月 15 日公告，共有房屋分單後住家用房屋現值在 10 萬 9,000 元以下者，無房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款所定免徵房屋稅之適用；訴願人此部分主張，亦屬誤解，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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、至訴願人質疑原交通部電信總局收迄價款後延宕程序未完成登記等節，非屬本件訴願所得審究；另訴願人申請陳述意見一節，因本件事證已臻明確，核無必要；又訴願人申請本府法務局調閱並提供原交通部電信總局收訖○君承購價款、國產署北區分署 114 年 3 月 21 日台財產北處字第 11400087400 號函、通傳會 105 年 12 月 13 日通傳秘字第 10500618480 號及 105 年 12 月 30 日通傳秘字第 1050065470 號函與○君繳款日期、款別、用途等證據一事，業經本府以 114 年 11 月 5 日府訴一字第 1146088070 號函回復訴願人該局並未管有該等資料，無從依訴願人所請辦理在案；且因本件事證已臻明確，亦無調查證據之必要；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

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 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 15 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）