

訴 願 人 ○○○○○○○○○會

訴 願 人 兼 上 1 人 之 清 算 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺 北 市 稅 捐 稽 徵 處

訴願人等 2 人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 114 年 10 月 3 日北市稽法甲字第 1143001219 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於訴願人○○○○○○○○○○會部分，訴願駁回。
- 二、關於訴願人○○○部分，訴願不受理。

事 實

訴願人○○○○○○○○○○會（下稱○○會）所有本市北投區○○路臨○○之○○號未辦建物所有權第一次登記房屋，原課稅面積合計 368.9 平方公尺（權利範圍為全部，下稱原有房屋）。嗣財政部國有財產署北區分署（下稱北區分署）以訴願人○○會具有事實上處分權之原有房屋等地上物無權占有其管理之本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等國有土地（下稱系爭土地），向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）起訴請求訴願人○○會拆屋還地等；經該院民國（下同）108 年度訴字第 278 號民事判決（下稱系爭民事判決）訴願人○○會應將坐落系爭土地之地上物拆除及將土地騰空返還北區分署，並經臺灣高等法院駁回訴願人○○會上訴，經士林地院以 112 年 7 月 24 日執行命令定於 112 年 9 月 21 日強制執行。嗣訴願人○○會以其原有房屋於 112 年 9 月 21 日拆除為由，以 112 年 10 月 26 日房屋稅減免申報書向原處分機關所屬北投分處（下稱北投分處）申報停止課徵房屋稅，經北投分處於 112 年 10 月 26 日派員現場勘查，查得原有房屋仍有部分面積未拆除（課稅面積 166.6 平方公尺，下稱系爭房屋）。原處分機關爰以 112 年 11 月 1 日北市稽北投乙字第 1125708023 號函（下稱 112 年 11 月 1 日函）通知訴願人○○會，核定系爭房屋自 112 年 10 月起面積 166.6 平方公尺按非住家非營業用稅率 2 %課徵房屋稅在案。嗣 114 年房屋稅開徵，原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款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 2 款規定，核定系爭房屋 114 年房屋稅（課稅所屬期間 113 年 7 月至 114 年 6 月）按非住家非營業用稅率 2%課徵房屋稅新臺幣（下同）4,982 元。訴願人○○會不服，申請復查，經原處分機關以 114 年 10 月 3

日北市稽法甲字第 1143001219 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 114 年 10 月 8 日送達，訴願人○○會及○○○（為○○會清算人，下稱○君）不服，於 114 年 10 月 31 日向本府提起訴願，114 年 11 月 17 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

##### 壹、關於訴願人○○會部分：

- 一、按人民團體會務輔導辦法第 27 條規定：「人民團體解散之清算程序……如未經法人登記者，應依章程或會員（會員代表）大會決議辦理；章程未規定或會員（會員代表）大會無法召開時，由理事長或依章程所定代理人擔任清算人……。」查本件訴願人○○會於 88 年 7 月 3 日成立，並經本府社會局（下稱社會局）辦理人民團體立案登記在案。嗣社會局以 113 年 3 月 8 日北市社團字第 1133060085 號函命訴願人○○會解散；訴願人○○會解散前之理事長為○君，是本件由○君任清算人代表訴願人○○會提起本件訴願，應屬適格，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第 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 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 5 條第 1 項第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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。」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 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起算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、改建或移轉、承典時，亦同。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 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。」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……一百一十二年十二月十九日修正之第四條至第七條……自一百一十三年七月一日施行。」

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。」

財政部 67 年 3 月 4 日台財稅第 31475 號函釋（下稱 67 年 3 月 4 日函釋）：「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。……。」（69 年 7 月 16 日台財稅第 35758 號函釋亦同其旨）

75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函釋（下稱 75 年 11 月 26 日函釋）：「空置房屋，其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」

87 年 10 月 15 日台財稅第 871969604 號函釋（下稱 87 年 10 月 15 日函釋）：「……房屋因曾違規營業，受停止使用建築物處分，於停止使用期間仍應依法課徵房屋稅。三、房屋於停止使用期間如空置未使用，可依本部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定課徵房屋稅。」

財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日台稅三發第 810781076 號函釋（下稱 81 年 3 月 27 日函釋）：「依房屋稅條例第 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。』所稱之『建築物』依建築法第 4 條規定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 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……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 2 款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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。」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一百一十三年七月一日施行。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭房屋位於陽明山國家公園管理區內、磺港溪上游旁山邊，不管是訴願人○○會自己拆或委託國產署代拆，都會碰到陽明山國家公園管理處所提水土保持的公共安全問題，拆除計畫是無法申請核准。
- (二) 法院執行命令文中編號 F 之「空地」（面積 135.04 平方公尺），不是空地，是沒有拆掉的鋼筋混凝土頂蓋，應該說明清楚是公安問題而無拆除的建築物頂蓋。這樣不能拆除而留下的建築物頂蓋，卻要清算人繳納每年房屋稅，還由下一代繼承，這沒有道理。既然為了安全不能拆，就應該撤銷房屋稅籍。

四、查原處分機關審認訴願人○○會所有未辦建物所有權第一次登記之原有房屋，前經士林地院系爭民事判決訴願人○○會應拆除含原有房屋之地上物並返還系爭土地予北區分署，並定於 112 年 9 月 21 日強制執行；嗣經訴願人○○會申報原有房屋已拆除停止課徵房屋稅，經北投分處於 112 年 10 月 26 日派員現場勘查，查得原有房屋仍有面積 166.6 平方公尺面積（即系爭房屋）未拆除，原處分機關乃核定系爭房屋自 112 年 10 月起按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅。嗣 114 年房屋稅開徵，原處分機關核定系爭房屋 114 年房屋稅按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅 4,982 元；有社會局 113 年 3 月 26 日北市社團字第 1133064401 號函、訴願人○○會之立案證書、章程、○君之臺北市人民團體負責人當選證明書、原有房屋之房屋稅籍證明書、106 年 6 月 9 日建築改良物所有權贈與移轉契約書、契稅申報書、臺北市房屋稅籍紀錄表、房屋稅主檔、系爭房屋之房屋稅主檔及 114 年課稅明細表、房屋稅減免申報書、北投分處 112 年 10 月 26 日及 114 年 7 月 28 日現勘照片、原處分機關 112 年 11 月 1 日函、北區分署 114 年 9 月 15 日台財產北管字第 11485061870 號函（下稱 114 年 9 月 15 日函）、系爭土地臺北地政雲查詢畫面列印、臺北市北投區國有土地拆屋還地強制執行事件勞務採購案施工計劃書（下稱拆屋還地施工計劃書）、士林地院系爭民事判決、臺灣高等法院 109 年度上易字第 963 號判決、士林地院 112 年 7 月 24 日士院鳴 111 司執夏字第 74083 號執行命令（下稱 112 年 7 月 24 日執行命令）等影本附卷可稽，114 年房屋稅核課處分及復查決定自屬有據。

五、至訴願人○○會主張拆除系爭房屋涉及水土保持之公共安全問題，拆除計畫無法申請核准，法院執行命令中編號 F 之「空地」，是公安問題沒有拆掉且無法拆除之鋼筋混凝土頂蓋，原處分機關卻要清算人繳納每年房屋稅，還由下一代繼承云云：

- (一) 按房屋稅向房屋所有人徵收；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；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，無照違章建築房屋，亦不例外；所稱之建築物，依建築法第 4 條規定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；揆諸房屋稅條例第 3 條、第 4 條第 1 項前段、房屋稅自治條例第 3 條第 1 項規定、財政部 67 年 3 月 4 日函釋及財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日函釋意旨自明。次按本市供人民團體使用房屋之房屋稅，依房屋現值按非住家非營業用稅率 2% 課徵之；房屋於停止使用期間如空置未使用，按非住家非營業用稅率課徵房屋稅；為房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 2 款所明定及財政部 75 年 11 月 26 日、87 年 10 月 15 日函釋意旨可參。是本市供人民團體使用之房屋，不論是否處於停止使用期間空置未使用，均按非住家非營業用稅率 2 % 課徵房屋稅。復按房屋稅條例第 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。

- (二) 查本件依卷附資料所示，訴願人○○會所有未辦建物所有權第一次登記之原有房屋原課稅面積合計 368.9 平方公尺，嗣原有房屋坐落系爭土地之管理人北區分署向士林地院起訴請求訴願人○○會應將系爭土地之地上物拆除並還地等，經士林地院以系爭民事判決認定訴願人○○會為原有房屋等地上物之事實上處分權人，應拆除該判決附圖所示編號 A 至 J (A 至 E 依序為石屋、磚造木屋、木屋；F 為空地；G 至 J 依序為棚子、木屋、石屋、溫泉取水點) 並將該部分土地騰空返還予北區分署等；訴願人○○會不服提起上訴，經臺灣高等法院以 109 年度上易字第 963 號判決駁回上訴確定在案。嗣北區分署依上開判決向士林地院聲請強制執行，經士林地院以 112 年 7 月 24 日執行命令定於 112 年 9 月 21 日強制執行拆除程序，因訴願人○○會屆期未依判決意旨及執行法院所定拆除日期拆屋還地，北區分署乃依其拆屋還地施工計劃書內容 (編號 F 不在該拆除施工計畫範圍)，代訴願人○○會拆除編號 F 以外之建物相關結構。嗣訴願人○○會以 112 年 10 月 26 日房屋稅減免申報書向北投分處申報原有房屋經拆除停止課徵房屋稅，經北投分處於 112 年 10 月 26 日派員現場勘查，查得原有房屋仍有部分面積 166.6 平方公尺未拆除 (即系爭房屋)，原處分機關乃核定系爭房屋自 112 年 10 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅；並依房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定，核定系爭房屋 114 年房屋稅 (課稅所屬期間 113 年 7 月至 114 年 6 月) 按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅 4,982 元，自屬有據。

(三) 至訴願人○○會主張系爭房屋係因公安問題無法拆除鋼筋混凝土頂蓋一節。據原處分機關於 114 年 11 月 14 日北市稽法甲字第 1143001591 號函附訴願答辯書理由四陳明，系爭房屋經北投分處分別於 112 年 10 月 26 日及 114 年 7 月 28 日派員現場勘查仍未拆除，為具有頂蓋、樑柱或牆壁之構造物，屬房屋稅課稅範圍；另北投分處為釐清訴願人○○會是否交付系爭房屋予北區分署、系爭房屋是否為國有財產、北區分署是否有系爭房屋之事實上處分權等事，函詢北區分署，經該分署以 114 年 9 月 15 日函復略以，執行法院限期命訴願人○○會履行判決主文拆屋還地之義務，訴願人○○會不願履行拆除，致系爭房屋依然存在，為單純民事強制執行事件，未致該分署受讓系爭房屋或將之收歸國有效力，系爭房屋非國有財產，該分署亦無事實上處分權。又系爭房屋維持現狀，該分署以圍籬封閉出入口、通道，僅係該分署不願代履行拆除及因公安疑慮，非表示為國有財產，尚與國有財產之維護有別。是原處分機關審認系爭房屋係具有頂蓋、樑柱或牆壁之構造物，屬建築法第 4 條所定建築物，為房屋稅之課徵對象，並無違誤，且依前揭士林地院系爭民事判決、臺灣高等法院判決意旨及北區分署函復內容，訴願人○○會對系爭房屋具有事實上處分權，則原處分機關認定訴願人○○會為房屋稅納稅義務人，亦無違誤；縱訴願人○○會主張未使用，揆諸財政部 75 年 11 月 26 日及 87 年 10 月 15 日函釋意旨，仍應按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅；訴願人○○會尚難以拆除系爭房屋涉及水土保護之公共安全問題，拆除計畫無法申請核准等為由，冀邀免除系爭房屋之房屋稅繳納義務。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為 114 年房屋稅核課處分，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○○會主張應撤銷房屋稅籍一節，依房屋稅條例第 7 條、第 8 條等規定應另案向原處分機關申報，並非本件訴願審議範圍，併予敘明。

貳、關於訴願人○君部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項本文規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

二、按不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。查訴願人○君非復查決定之相對人，亦非系爭房屋之納稅義務人。是訴願人○君雖為訴願人○○會之

清算人，惟此僅涉及經濟上或事實上之利害關係，尚難認其因復查決定致其權利或法律上利益受到侵害，自難認其與復查決定有法律上利害關係，應屬當事人不適格。是訴願人○君遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 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 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

委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 14 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）