

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 114 年 9 月 24 日北市稽文山乙字第 1145107005 號函關於補徵差額房屋稅及地價稅之處分及 114 年 11 月 19 日北市稽法甲字第 1143001424 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市文山區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之○○房屋（權利範圍為全部，下稱系爭房屋）及其建物基地本市文山區○○段○○小段○○、○○及○○地號、大安區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 6 筆土地（宗地面積分別為 15,846.87 平方公尺、471.97 平方公尺、4,039.42 平方公尺、202 平方公尺、29 平方公尺、46 平方公尺；權利範圍均 130/100,000；持分面積各為 20.6 平方公尺、0.61 平方公尺、5.25 平方公尺、0.26 平方公尺、0.04 平方公尺、0.06 平方公尺，下合稱系爭土地），前經原處分機關以民國（下同）110 年 8 月 30 日北市稽文山乙字第 11052068552 號函（下稱 110 年 8 月 30 日函）核定，系爭房屋自 108 年 10 月起按公益出租人出租使用住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，並自 109 年 7 月起折減房屋課稅現值 50%；系爭土地自 108 年起按公益出租人適用自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅在案。
- 二、嗣訴願人於 114 年 9 月 16 日向原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及系爭房屋按自住用稅率課徵房屋稅，經文山分處依本府都市發展局（下稱都發局）提供之資料及訴願人於上開申請書所附租約所載「111/4/30 提早解約」文字，查得訴願人經認定為公益出租人出租系爭房屋之公益出租期間提前於 111 年 4 月 30 日終止，系爭房屋及系爭土地自 111 年 5 月 1 日起不符行為時及現行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 3 條、行為時臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例（下稱行為時減免自治條例）第 5 條等規定。原處分機關乃依房屋稅條例行為時及現行第 5 條第 1 項、土地稅法第 16 條、行為時及現行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款等規定,以114年9月24日北市稽文山乙字第1145107005號函(下稱原處分)通知訴願人,核定系爭房屋自111年5月起至113年6月止改按非自住之其他住家用稅率2.4%及114年期(課稅所屬期間113年7月至114年6月)改按非自住之其他住家用稅率3.2%課徵房屋稅,並核准自115年期起按自家用稅率1.2%課徵房屋稅;另系爭土地112年及113年恢復按一般用地稅率課徵地價稅,並准自114年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅;並依稅捐稽徵法第21條規定,分別補徵系爭房屋111年至114年(課稅所屬期間111年5月至114年6月)按非自住之其他住家用稅率(111年至113年為2.4%、114年期為3.2%)與公益出租人出租使用住家用稅率1.2%及取消折減房屋課稅現值(111年至113年折減房屋課稅現值50%、114年折減房屋課稅現值37.5%)課徵之差額房屋稅各計新臺幣(下同)585元、3,471元、3,427元、4,606元,及系爭土地112年至113年按一般用地稅率10%與公益出租人適用自用住宅用地稅率2%課徵之差額地價稅各計4,336元、4,530元。訴願人不服原處分關於補徵差額房屋稅及地價稅之處分,申請復查,經原處分機關以114年11月19日北市稽法甲字第1143001424號復查決定(下稱復查決定):「復查駁回。」該復查決定書於114年11月21日送達,訴願人不服,於114年12月18日向本府提起訴願,並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書之訴願請求欄雖記載請求撤銷復查決定並檢附復查決定書影本,惟經本府法務局以電話向訴願人確認,其對原處分關於補徵差額房屋稅及地價稅之處分亦有不服,有115年1月29日公務電話紀錄在卷可憑,是訴願人應係對原處分關於補徵差額房屋稅及地價稅之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。」行為時及現行第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。……。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。……（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 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……。」第 10 條第 1 項規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」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。」

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。」

住宅法第 3 條第 3 款規定：「本法用詞，定義如下：……公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」第 16 條第 1 項、第 2 項、第 3 項規定：「公益出租人出租之房屋，直轄市、縣（市）政府應課徵之房屋稅，依房屋稅條例規定辦理。」「公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。」「前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。」

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。」第 3 條規定：「房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。」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（以下簡稱本條例）第五條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項規定：「所有人或以土地設定地上權之房屋使用權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。」第 3 條規定：「本條例第五條第一項第一款第一目本文所定房屋供公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市

）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。」第 4 條規定：「本標準自中華民國一百十三年七月一日施行。」

行為時公益出租人資格認定作業要點第 1 點：「內政部……為協助直轄市、縣（市）主管機關依住宅法……第三條第三款規定，認定公益出租人資格事宜，特訂定本要點。」第 2 點第 1 項、第 2 項規定：「本要點所稱公益出租人，指住宅所有權人（以下簡稱所有權人）或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人（以下簡稱房屋稅納稅義務人）將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」「前項所稱符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：……（四）其他機關辦理之租金補貼相關規定。」第 3 點第 1 項規定：「所有權人或房屋稅納稅義務人將住宅出租予申請租金補貼者，依下列方式之一認定公益出租人：……（二）直轄市、縣（市）主管機關逕依本法第三條第三款規定認定公益出租人，不予核發公益出租人認定函，其認定程序如下：……。」第 5 點第 3 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關應於公益出租人認定函及提供予國稅及地方稅稽徵機關資料上載明其有效期間及出租住宅地址，並將認定資料紀錄列管供查核之用。」第 6 點第 2 項規定：「公益出租人有下列情形之一者，應書面通知直轄市、縣（市）主管機關。直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生日起廢止公益出租人認定函，並通知所有權人或房屋稅納稅義務人、國稅及地方稅稽徵機關：（一）租期屆滿、終止或無出租住宅事實。……。」

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。……房屋自甲公司於 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 日台財稅第 801247350 號函釋（下稱 80 年 5 月 25 日函釋）：「……（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。」

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 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。……（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 8 條規定：「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稅捐處申報外，應於每期開徵四十日以前申報……。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……。」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。」

行為時臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例第 1 條規定：「本自治條例依住宅法……第十六條第二項……規定制定之。」第 2 條規定：「本自治條例之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 5 條第 1 項規定：「公益出租人出租房屋之土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」第 7 條規定：「符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關依下列規定辦理：一、土地自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。二、房屋自當月起減免房屋稅。」第 8 條規定：「符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次（年）期改按一般用地稅率課徵；房屋稅自次月起改按適用稅率課徵。前項適用原因、事實

消滅，應由都發局通報稅捐稽徵機關。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點行為時第 22 點規定（按：109 年 7 月 1 日生效及 112 年 7 月 1 日生效之下列內容相同）：「符合本市都市計畫規定可作住宅使用之下列各款房屋，於適用原因及事實存在期間內課徵房屋稅時，折減其房屋課稅現值 50% ……：……（二）符合住宅法第 3 條所定資格之公益出租人所出租供住家使用之房屋，其每月租金未超過該法中央主管機關所定當年度社會住宅包租代管計畫之簽約租金上限者。符合前項規定得予折減房屋課稅現值者，由臺北市政府都市發展局造冊送稽徵機關辦理。」第 22 點規定（自 113 年 7 月 1 日生效）：「符合本市都市計畫規定可作住宅使用之下列各款房屋，於適用原因及事實存在期間內課徵房屋稅時，折減其房屋課稅現值：……（二）符合住宅法第 3 條所定資格之公益出租人所出租供住家使用之房屋，其每月租金未超過該法中央主管機關所定當年度社會住宅包租代管計畫之簽約租金上限者。前項折減房屋現值，依下列規定辦理：（一）自……113 年 7 月 1 日起至 114 年 6 月 30 日止，折減其房屋課稅現值 37.5% 。……符合第 1 項規定得予折減房屋課稅現值者，由臺北市政府都市發展局造冊送稽徵機關辦理。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）系爭土地及系爭房屋自 111 年 5 月 1 日起雖不符公益出租，但訴願人之子已於 111 年 9 月 21 日至戶政事務所辦竣戶籍登記且有居住事實，應符合自用住宅稅率，當時也一併辦理戶籍資料異動跨機關通報稅務機關並且審核通過。原處分機關收到戶政資料更新，可於當年度比對查核，若有疑慮應通知訴願人，而非原處分機關所說掌握困難，遲至 114 年 9 月才察覺。
- （二）訴願人自 107 年購買系爭房屋以來以一般用地稅率繳稅，經都發局核定為公益出租，原處分機關於 110 年 9 月通知訴願人適用公益出租稅率，並非訴願人主動申請。111 年 9 月 21 日跨機關通報，應比照辦理，請撤銷原處分。

四、查本件前經原處分機關以 110 年 8 月 30 日函核定，系爭房屋自 108 年 10 月起按公益出租人出租使用住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，並自 109 年 7 月起折減房屋課稅現值 50% ；系爭土地自 108 年起按公益出租人適用自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅。嗣訴願人於 114 年 9 月 16 日向文山分處申請系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及系爭房屋按自住用稅率課徵房屋稅，經文山分處依本市住宅法主管機關都發局所提供資料顯示，訴願人經認定為公益出租人出租系爭房屋之公益出租期間自 110 年 10 月 1 日起至 111 年 5

月 4 日止，經訴願人於 114 年 9 月 16 日申請書所附租約所載「111/4/30 提早解約」文字，審認系爭房屋及系爭土地自 111 年 5 月 1 日起未續供公益出租人出租使用，已不符合行為時及現行認定標準第 3 條、行為時減免自治條例第 5 條等規定，依房屋稅條例行為時及現行第 5 條第 1 項、土地稅法第 16 條、行為時及現行房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 1 款等規定，系爭房屋應自 111 年 5 月起至 113 年 6 月止改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 及 114 年期（課稅所屬期間 113 年 7 月至 114 年 6 月）改按非自住之其他住家用稅率 3.2% 課徵房屋稅；另系爭土地應自 112 年及 113 年恢復按一般用地稅率課徵地價稅，乃依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 111 年至 114 年（課稅所屬期間 111 年 5 月至 114 年 6 月）按非自住之其他住家用稅率（111 年至 113 年為 2.4%、114 年期為 3.2%）與公益出租人出租使用住家用稅率 1.2% 及取消折減房屋課稅現值（111 年至 113 年折減房屋課稅現值 50%、114 年折減房屋課稅現值 37.5%）課徵之差額房屋稅各計 585 元、3,471 元、3,427 元、4,606 元，及系爭土地 112 年至 113 年按一般用地稅率 10% 與公益出租人適用自用住宅用地稅率 2% 課徵之差額地價稅各計 4,336 元、4,530 元；有系爭房屋建物標示部及所有權部資料、系爭土地標示部及所有權部資料、原處分機關依都發局提供資料製作之公益出租人 K3 列管清冊-未續准、111 年至 114 年房屋稅主檔查詢（含更檔前、更檔後）、111 年至 114 年房屋稅課稅明細表、112 年至 113 年地價稅課稅明細表、全國房屋稅籍主檔查詢作業、114 年 9 月 16 日地價稅自用住宅用地申請書等影本附卷可稽。是原處分關於上開補徵差額房屋稅及地價稅之處分及復查決定，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地及系爭房屋自 111 年 5 月 1 日起雖不符公益出租，但其子已於 111 年 9 月 21 日辦竣戶籍登記且有居住事實，符合自用住宅稅率，並辦理戶籍資料異動跨機關通報稅務機關，原處分機關可於當年度比對查核云云：

（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及現行第 7 條、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 111 年至 114 年差額房屋稅（課稅所屬期間為 111 年 5 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；行為時房屋稅自治條例第 4 條第 1 項規定，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；現行房屋稅自治條例第 4 條第 1 項規定，本市其他住家用房屋，合併計算納稅義務人全國總持有戶數為 2 戶以內者，每戶依房屋現值按 3.2% 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；揆諸房屋稅條例行為時第 5 條、行為時及現行第 7 條、行為時及現行房屋稅自治條例第 4 條第 1 項、行為時第 9 條規定及財政部 75 年 8 月 15 日函釋意旨自明。次按行為時及現行認定標準第 3 條規定，房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用；另按行為時公益出租人資格認定作業要點所稱公益出租人，指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者；所稱符合租金補貼申請資格，指符合該要點第 2 點第 2 項各款規定之一者；公益出租人有租期屆滿、終止或無出租住宅事實者，應書面通知直轄市、縣（市）主管機關，主管機關並應通知地方稅稽徵機關；上開要點第 2 點第 1 項、第 2 項及第 6 點第 2 項定有明文。復依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點行為時及現行第 22 點規定，符合本市都市計畫規定可作住宅使用之符合住宅法第 3 條所定資格之公益出租人所出租供住家使用之房屋，於適用原因及事實存在期間內課徵房屋稅，分別折減其房屋課稅現值 50%、37.5%。
2. 查依卷附資料所示，系爭房屋前經原處分機關以 110 年 8 月 30 日函核定，系爭房屋自 108 年 10 月起按公益出租人出租使用住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，嗣文山分處依都發局提供之公益出租人資料，訴願人公益出租期間自 110 年 10 月 1 日起至 111 年 5 月 4 日止，然依訴願人 114 年 9 月 16 日申請書所附租約所載「111/4/30 提早解約」文字，原處分機關爰審認系爭房屋自 111 年 5 月 1 日起未續供公益出租人出租使用，乃核定系爭房屋自 111 年 5 月起至 113 年 6 月改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 及 114 年期（課稅所屬期間 113 年 7 月至

114 年 6 月) 改按非自住之其他住家用稅率 3.2% 課徵房屋稅，揆諸前揭規定，並無違誤。另查訴願人於系爭房屋未供公益出租人出租使用後，迄至其 114 年 9 月 16 日向文山分處申請改按自住用稅率課徵房屋稅前，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，核定系爭房屋自 111 年 5 月起至 114 年 6 月改按非自住之其他住家用稅率〔按：依卷附全國房屋稅籍主檔查詢作業影本所載，訴願人持有全國住家非自住(其他)總戶數在 2 戶以下，則訴願人持有本市非自住之其他供住家用房屋在 2 戶以下，111 年至 113 年適用 2.4% 稅率，114 年期則按 3.2% 稅率〕課徵房屋稅，並補徵 111 年至 114 年(課稅所屬期間 111 年 5 月至 114 年 6 月) 按非自住之其他住家用稅率(111 年至 113 年為 2.4%、114 年期為 3.2%) 與公益出租人出租使用住家用稅率 1.2% 及取消折減房屋課稅現值(111 年至 113 年折減房屋課稅現值 50%、114 年折減房屋課稅現值 37.5%) 課徵之差額房屋稅，未逾核課期間，亦無違誤。

(三) 補徵 112 年至 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，其地價稅按千分之二計徵；自用住宅用地，係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；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 9 條、第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項第 1 款、第 41 條、該法施行細則第 15 條規定及財政部 80 年 5 月 25 日函釋意旨自明。次按行為時減免自治條例第 5 條第 1 項規定，公益出租人出租房屋之土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅；同自治條例第 7 條規定，符合該自治條例規定適用自用住宅用地稅率者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關，土地自當年起適用自用住宅用地稅率課徵；同自治條例第 8 條規定，符合該自治條例規定適用自用住宅用地稅率者，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次(年)期改按一般用地稅率課徵；適用原因、事實消滅，應由都發局通報稅捐稽徵機關。
2. 查依卷附資料所示，系爭土地屬訴願人經認定為公益出租人出租系爭房屋之土地，前經原處分機關以 110 年 8 月 30 日函核定自 108 年起按自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅；嗣文山分處依都發局所提供資料及訴願人自

承其公益出租期間至 111 年 4 月 30 日止，已如前述。原處分機關乃核定系爭土地 112 年至 113 年恢復按一般用地稅率 10% 課徵地價稅，揆諸前揭規定，並無違誤。另查訴願人於系爭房屋未供公益出租人出租使用後，迄至其 114 年 9 月 16 日向文山分處申請改按自用住宅用地稅率課徵地價稅前，均未依規定申報系爭土地適用特別稅率之原因、事實消滅。是原處分機關依前揭規定核定系爭土地 112 年及 113 年恢復按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 112 年及 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) 至訴願人主張其子已於 111 年 9 月 21 日辦竣戶籍登記且有居住事實，當時一併辦理戶籍資料異動跨機關通報稅務機關，應比照原處分機關於 110 年 9 月通知訴願人適用公益出租稅率一節。按房屋稅條例行為時及現行第 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；另參照財政部 75 年 8 月 15 日函釋意旨，房屋使用情形變更，應自申報起適用變更後稅率。是如前所述，本件訴願人公益出租系爭房屋之租賃期間固至 111 年 4 月 30 日止，然依前揭規定及函釋意旨，縱如訴願人所陳其子已於 111 年 9 月 21 日辦竣戶籍登記於系爭房屋並有居住事實，訴願人就房屋使用情形變更及系爭土地符合自用住宅用地規定等情，依法負有申報義務；且據原處分機關原核定系爭房屋適用公益出租使用稅率及系爭土地自用住宅用地稅率之 110 年 8 月 30 日函說明八載以：「旨揭房屋或坐落土地嗣後如有使用情形變更或適用原因、事實消滅時，請於使用情形變更或適用原因、事實消滅之日起 30 日內，向本處文山分處申報。」則訴願人就其法定申報義務尚難諉為不知。又依訴願書所附訴願人之子於 111 年 9 月 21 日委託訴願人申辦戶籍資料異動跨機關通報稅務機關之查詢資料影本所示，其內容係姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、出生年月日、聯絡電話【綜合所得稅】等項目，與房地使用情形變更之申報無涉。準此，訴願人遲至 114 年 9 月 16 日始申報系爭房屋改為自住使用，原處分機關無從溯及查明系爭房屋使用情形，尚難遽對其為有利之認定。另依行為時減免自治條例第 7 條規定，符合該自治條例規定適用自用住宅用地稅率者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關，則原處分機關前固以 110 年 8 月 30 日函核定系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，然此與訴願人就系爭房屋使用情形變更及系爭土地符合自用住宅用地規定等情，依法負有申報義務，係屬二事；是訴願人主張原處分機

關 110 年通知其適用公益出租稅率，非其主動申請，其辦理戶籍資料異動跨機關通報稅務機關，原處分機關可於當年度比對查核等節，應屬誤解法令，不足採據。從而，原處分機關所為原處分關於補徵差額房屋稅及地價稅之處分，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、另訴願人於 114 年 9 月 16 日申請系爭房屋改按自住使用及系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，業經原處分機關以原處分核准房屋稅部分自 115 年期起適用，地價稅部分自 114 年起適用，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 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 3 月 9 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）