

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因免徵房屋稅事件，不服原處分機關民國 115 年 1 月 8 日北市稽南港甲字第 1145006679 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市南港區○○○路○○段○○巷○○弄○○號至○○號（單號）等建築物，領有 XX 使字 XXXX 號使用執照，為地上 5 層地下 1 層 1 棟 55 戶之鋼筋混凝土造建築物（下稱系爭建物），訴願人為上址○○號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋原經原處分機關核定按營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣系爭建物經社團法人臺灣省土木技師公會鑑定為高氣離子混凝土建築物，鑑定結果判定「須拆除重建」；經本府都市發展局（下稱都發局）依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例（下稱高氣離子自治條例）第 7 條第 1 項規定，以民國（下同）114 年 12 月 30 日北市都建字第 11461946771 號公告（下稱 114 年 12 月 30 日公告）系爭建物經鑑定為高氣離子混凝土建築物，屬應投保公共意外責任保險之消費場所，應於公告日起 6 個月內停止使用，其他使用場所（含住宅），應於公告日起 2 年內停止使用，並於 3 年內自行拆除；另以同日期北市都授建字第 11461946772 號函（下稱 114 年 12 月 30 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 116 年 12 月 30 日前停止使用，並於 117 年 12 月 30 日前自行拆除；同函副知原處分機關略以，請依高氣離子自治條例第 9 條第 1 項規定，依法減免房屋稅捐。
- 二、案經原處分機關審認訴願人所有系爭房屋業經都發局認定為高氣離子混凝土建築物，應於 117 年 12 月 30 日前拆除，乃依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定及財政部 88 年 1 月 30 日台財稅第 881898071 號函釋（下稱 88 年 1 月 30 日函釋）意旨，以 115 年 1 月 8 日北市稽南港甲字第 1145006679 號函（下稱原處分）通知訴願人，准自 115 年起免徵房屋稅。訴願人不服原處分，於 115 年 1 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按房屋稅條例第 2 條第 1 款規定：「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。」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……。」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……。」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 15 條第 1 項第 7 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大災害，毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。」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、第十二條及第十五條，自一百一十三年七月一日施行。」

行政程序法第 110 條第 3 項規定：「行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。」

財政部 88 年 1 月 30 日台財稅第 881898071 號函釋：「主旨：有關海沙屋減免房屋稅之認定標準，可否依臺灣省結構工程技師公會建議，以混凝土中水溶性氯離子含量與國家標準比較，以氯離子含量多寡為標準減免房屋稅一案。說明：三、為避免徵納雙方困擾起見，請參照『臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法』（編者註：業於 98 年 10 月 21 日修正全文暨名稱為『臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例』）規定，凡經專業鑑定機構鑑定須拆除重建者，依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定免徵房屋稅；經鑑定應加勁補強或防蝕處理者，依同條第 2 項第 4 款規定減半徵收房屋稅。」

臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱房屋稅自治條例）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 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一百十三年七月一日施行。」

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 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 3 條規定：「本自治條例所稱高氯離子混凝土建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值，必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建之建築物。」第 5 條規定：「建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託經都發局認可公告之鑑定機關（構）鑑定，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物者，建築物所有權人應在三十日內備文檢附鑑定報告文件，向都發局報備處理。前項鑑定報備文件係就整幢（棟）建築物部分範圍辦理鑑定者，鑑定結果屬高氯離子混凝土建築物，並建議應拆除重建或整幢（棟）辦理鑑定者，如鑑定部分之戶數達二戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權百分之十以上，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全幢（棟）鑑定作業。都發局受理前項申請，得命未辦理鑑定之所有權人限期辦理鑑定，逾期未完成鑑定者，得依行政執行法強制執行。」第 7 條第 1 項規定：「經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。……。」

」第 9 條第 1 項規定：「經鑑定必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建者，都發局應通知主管稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。」

二、本件訴願理由略以：訴願人對臺北市政府推動都市更新、重建政策相當認同，但僅憑建物所有權人 10 % 占比即可申請高氯離子混凝土建築物檢測，依鑑定報告將其列管公告，不僅讓 90 % 所有權人權益受損，還得應對行政程序文書往返，變為擾民政策；氯離子檢測不排除因取樣位置及取樣點不足而造成含量超標結果，此標的是否存在立即性危險、不堪使用情事？相關單位是否針對建物列管政策再檢討修正？訴願人已就都發局 114 年 12 月 30 日函提出訴願，由相關單位裁定後通知。

三、查訴願人所有系爭房屋原經原處分機關核定按營業用稅率課徵房屋稅在案，嗣系爭建物經社團法人臺灣省土木技師公會鑑定為高氯離子混凝土建築物，鑑定結果判定「須拆除重建」，都發局爰依高氯離子自治條例第 7 條第 1 項規定，以

114 年 12 月 30 日公告系爭建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，屬應投保公共意外責任保險之消費場所，應於公告日起 6 個月內停止使用，其他使用場所（含住宅），應於公告日起 2 年內停止使用，並於 3 年內自行拆除；且以 114 年 12 月 30 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 116 年 12 月 30 日前停止使用，並於 117 年 12 月 30 日前自行拆除。案經原處分機關審認訴願人所有系爭房屋業經都發局認定為高氯離子混凝土建築物且應於 117 年 12 月 30 日前拆除，乃依財政部 88 年 1 月 30 日函釋意旨及房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定，核定系爭房屋自 115 年起免徵房屋稅；有 xx 使字 xxxx 號使用執照存根、系爭房屋建物所有權相關部別列印資料、都發局 114 年 12 月 30 日公告及 114 年 12 月 30 日函、稅籍主檔異動（更檔前）畫面列印、115 年房屋稅主檔查詢等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張僅憑建物所有權人 10 % 占比即可申請高氯離子混凝土建築物檢測，依鑑定報告將其列管公告，使 90 % 所有權人權益受損，氯離子檢測不排除因取樣位置及取樣點不足而造成含量超標結果，建物列管政策應檢討修正云云：

（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；受重大災害，毀損面積占整棟面積 5 成以上，必須修復始能使用之私有房屋，免徵房屋稅；揆諸房屋稅條例第 4 條第 1 項前段、第 15 條第 1 項第 7 款、房屋稅自治條例第 3 條第 1 項等規定自明。另按凡經專業鑑定機構鑑定須拆除重建者，依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定免徵房屋稅，並有財政部 88 年 1 月 30 日函釋意旨可資參照。復按經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除等；為高氯離子自治條例第 7 條第 1 項所明定。

（二）查訴願人所有系爭房屋原經原處分機關核定按營業用稅率課徵房屋稅在案，嗣系爭建物（含訴願人所有系爭房屋）經社團法人臺灣省土木技師公會鑑定為高氯離子混凝土建築物，鑑定結果判定「須拆除重建」，都發局爰依高氯離子自治條例第 7 條第 1 項規定，以 114 年 12 月 30 日公告系爭建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，屬應投保公共意外責任保險之消費場所，應於公告日起 6 個月內停止使用，其他使用場所（含住宅），應於公告日起 2 年內停止使用，並於 3 年內自行拆除；且以 114 年 12 月 30 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 116 年 12 月 30 日前停止使用，並於 117 年 12 月 30 日前自行拆除；又都發局上開公告及函均未經撤銷、廢止，或末因其他原因而失效，依行政程序法第 110 條第 3 項規定，其效力繼續存在

。是依財政部 88 年 1 月 30 日函釋意旨，系爭房屋既經專業鑑定機構鑑定須拆除重建，依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定免徵房屋稅，則原處分機關依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定，核定系爭房屋自 115 年起免徵房屋稅，原處分並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關核定系爭房屋自 115 年起免徵房屋稅，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無違誤，原處分應予維持。

五、另訴願人主張氬離子檢測不排除因取樣位置及取樣點不足而造成含量超標結果等節，應係就其所有系爭房屋經鑑定為高氬離子混凝土建築物及判定須拆除重建之鑑定結果不服，經查訴願人就都發局 114 年 12 月 30 日函已另案向本府提起訴願，故其此部分主張非本件訴願審議範圍；又訴願人主張建物列管政策應檢討修正一節，涉及政策建議，非本件訴願所得審究；併予敘明。

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 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 4 月 13 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）