

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 115 年 2 月 25 日北市稽中正甲字第 1153700696 號函關於補徵 112 年至 113 年差額房屋稅、112 年差額地價稅之處分及 115 年 4 月 28 日北市稽法乙字第 1153000316 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市中正區○○路○○段○○號○○樓房屋（權利範圍為全部，下稱系爭房屋）及其建物基地本市中正區○○段○○小段○○與○○地號等 2 筆土地（宗地面積分別為 553 平方公尺及 67 平方公尺，權利範圍皆為 159/10,000，持分面積分別為 8.79 平方公尺及 1.07 平方公尺；下合稱系爭土地），前經原處分機關以民國（下同）108 年 9 月 12 日北市稽中正甲字第 1083708167 號函（下稱 108 年 9 月 12 日函）通知訴願人，核定系爭土地按自用住宅用地稅率 2 % 課徵地價稅，另系爭房屋已按自住住家用稅率 1.2%課徵房屋稅在案。嗣原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）查得系爭房屋自 112 年 9 月 5 日起出租供他人使用，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 項第 1 款第 2 目等規定，應按非自住之其他住家用稅率課徵房屋稅，及按一般用地稅率課徵地價稅；原處分機關乃以 113 年 8 月 28 日北市稽中正甲字第 1133805286 號函（下稱 113 年 8 月 28 日函）通知訴願人，核定系爭房屋自 112 年 9 月起改按非自住之其他住家用稅率課徵房屋稅，另核定系爭土地應自 113 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅；並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 113 年（課稅所屬期間為 112 年 9 月至 113 年 6 月）按非自住之其他住家用稅率 2.4%與自住住家用稅率 1.2%課徵之差額房屋稅計新臺幣（下同）1 萬 7,300 元，另隨函檢附 113 年差額房屋稅繳款書，並經訴願人完納在案。
- 二、嗣訴願人於 115 年 2 月 6 日檢具溢繳房屋稅及地價稅退還申請書（下稱 115 年 2 月 6 日申請書）併附系爭房屋經公證之租賃契約書影本，向中正分處陳明系爭房屋之實際出租期間為 111 年 9 月 5 日至 112 年 11 月 4

日，申請更正 113 年及 114 年之系爭房屋房屋稅及系爭土地地價稅稅率，並申請退還上開年度溢繳之稅款。案經原處分機關審認訴願人申明系爭房屋係自 111 年 9 月 5 日起出租，乃以 115 年 2 月 25 日北市稽中正甲字第 1153700696 號函（下稱 115 年 2 月 25 日函）通知訴願人，應更正核定系爭房屋自 111 年 9 月起按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅，及 113 年 7 月起按非自住之其他住家用稅率 3.2% 課徵 114 年房屋稅，另核定系爭土地應改自 112 年起按一般用地稅率課徵地價稅；並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 112 年至 113 年（課稅所屬期間為 111 年 9 月至 112 年 8 月；按：原處分說明七記載補徵至 114 年部分應係誤繕，因 114 年房屋稅已按非自住之其他住家用稅率課徵，尚無補徵問題）按非自住之其他住家用稅率 2.4% 與自住住家用稅率 1.2% 課徵之差額房屋稅分別為 1 萬 5,764 元及 3,459 元，及補徵系爭土地 112 年按一般用地稅率 10 % 與自用住宅用地稅率 2 % 課徵之差額地價稅 9,141 元；另隨函檢附 112 年、113 年差額房屋稅繳款書及 112 年差額地價稅繳款書；並否准訴願人申請之退還 113 年至 114 年溢繳稅款。訴願人不服 115 年 2 月 25 日函關於補徵系爭房屋 112 年至 113 年差額房屋稅及系爭土地 112 年差額地價稅之處分（下稱原處分），申請復查，經原處分機關以 115 年 4 月 28 日北市稽法乙字第 1153000316 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 115 年 5 月 4 日送達，訴願人不服，於 115 年 5 月 29 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、查本件訴願書記載：「……一、訴願標的 不服……115 年 4 月 28 日復查決定（北市稽法乙字第 1153000316 號），就下列補徵處分提起訴願：1.112 年房屋稅補徵處分 2.113 年房屋稅補徵處分 3.112 年地價稅補徵處分……」揆其真意，訴願人應對原處分及復查決定均有不服而提起本件訴願，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。」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 1 款第 1 目、第 4 目、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。」

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 40 條規定：「地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。」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。」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（下稱行為時供自住認定標準）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 4 條規定：「本標準自中華民國一百十三年七月一日施行。」

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……。」

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。……。」

93 年 6 月 14 日台財稅字第 0930452593 號函釋（下稱 93 年 6 月 14 日函釋）：「原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依規定重新提出申請。」

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 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 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。……。（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。2. 全國總持有戶數為三戶至四戶者，每戶均為百分之三點八。3. 全國總持有戶數為五戶至六戶者，每戶均為百分之四點二。4. 全國總持有戶數為七戶以上者，每戶均為百分之四點八。」「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 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：系爭房屋之實際出租期間為 111 年 9 月 5 日至 112 年 11 月 4 日止，並有公證租賃契約可資證明；原處分機關於復查決定中，亦已明確認定該租賃關係已於 112 年 11 月 4 日終止，惟於補徵稅額計算時，仍將 112 年 11 月 5 日以後期間全數按非自住稅率課徵，尚難謂已充分反映既已查明之事實狀態。房屋稅及地價稅之課徵應依納稅義務基準日之實際使用狀態認定。課稅方式未區分實際使用狀態之差異，對納稅義務人形成顯不相當之負擔，與比例原則未盡相符。原處分機關既已取得公證租賃資訊，對於同一資料中之租期終止事實，自應一併審酌，僅採納部分事實而未整體評價，難謂符合行政程序法第 8 條誠實信用原則。

四、查訴願人所有系爭房屋及系爭土地原經原處分機關分別核定按自住住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，及按自用住宅用地稅率 2‰ 課徵地價稅在案。嗣中正分處查得系爭房屋自 112 年 9 月 5 日起出租供他人使用，原處分機關審認系爭房屋應自 112 年 9 月起改按非自住之其他住家用稅率課徵房屋稅，及系爭土地應自 113 年起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 113 年（課稅所屬期間 112 年 9 月至 113 年 6 月）之

差額房屋稅 1 萬 7,300 元，並經訴願人完納在案；嗣訴願人以 115 年 2 月 6 日申請書併附系爭房屋經公證之租賃契約書影本，向中正分處陳明系爭房屋之實際出租期間為 111 年 9 月 5 日至 112 年 11 月 4 日，案經原處分機關審認訴願人申明系爭房屋係自 111 年 9 月 5 日起出租，爰以 115 年 2 月 25 日函通知訴願人應更正核定系爭房屋自 111 年 9 月起按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵房屋稅，另核定系爭土地應改自 112 年起按一般用地稅率課徵地價稅；並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 112 年及 113 年（課稅所屬期間為 111 年 9 月至 112 年 8 月）按非自住之其他住家用稅率 2.4%與自住住家用稅率 1.2%課徵之差額房屋稅分別為 1 萬 5,764 元及 3,4459 元，及補徵系爭土地 112 年按一般用地稅率 10 % 與自用住宅用地稅率 2% 課徵之差額地價稅 9,141 元；有系爭房屋建物標示部、所有權部、系爭土地標示部、所有權部、房屋稅主檔查詢（更檔前、更檔後）、系爭土地 112 年地價稅課稅明細表、訴願人戶籍資料、115 年 2 月 6 日申請書、111 年度北院民公冷字第 900704 號公證書及住宅租賃契約書、112 年度北院民公敏字第 200564 號公證書及住宅租賃契約書、原處分機關 108 年 9 月 12 日函、113 年 8 月 28 日函及所附系爭房屋 113 年房屋稅繳款書、繳款書查詢清單等影本附卷可稽。是原處分機關所為原處分及復查決定，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋實際出租期間為 111 年 9 月 5 日至 112 年 11 月 4 日止，原處分機關於查明事實後仍將 112 年 11 月 5 日以後期間全數按非自住稅率課徵，不符實際使用狀態，違反比例原則、誠實信用原則，應以納稅義務基準日之實際使用狀態課稅云云：

（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、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。

（二）補徵 112 年至 113 年差額房屋稅（課稅所屬期間為 111 年 9 月至 112 年 8 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；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；另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、行為時供自住認定標準第 2 條等規定及財政部 75 年 8 月 15 日函釋意旨自明。

2. 查依卷附資料所示，系爭房屋前經原處分機關核定按自住住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅在案。嗣經中正分處查得系爭房屋自 112 年 9 月 5 日起出租他人使用，乃以 113 年 8 月 28 日函通知訴願人，核定系爭房屋自 112 年 9 月起改按非自住之其他住家用稅率課徵房屋稅，並補徵 113 年差額房屋稅（課稅所屬期間為 112 年 9 月至 113 年 6 月）；嗣訴願人以 115 年 2 月 6 日申請書併附系爭房屋經公證之租賃契約書影本，向中正分處陳明系爭房屋之實際出租期間為 111 年 9 月 5 日至 112 年 11 月 4 日，經原處分機關審認訴願人申明系爭房屋係自 111 年 9 月 5 日起出租，乃以 115 年 2 月 25 日函核定系爭房屋應改自 111 年 9 月起按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅，揆諸前揭規定，並無違誤。復查訴願人於 111 年 9 月 5 日出租系爭房屋後，迄至原處分機關以 113 年 8 月 28 日函補徵系爭房屋差額房屋稅及訴願人於 115 年 2 月 6 日以地價稅自用住宅用地申請書向中正分處申報系爭房屋改按自住使用之前，訴願人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，並補徵系爭房屋 112 年至 113 年（課稅所屬期間 111 年 9 月至 112 年 8 月）按非自住之其他住家用稅率 2.4% 與自住住家用稅率 1.2% 課徵之差額房屋稅，未逾核課期間，亦無違誤。

（三）補徵 112 年差額地價稅部分：

1. 按地價稅基本稅率為千分之十；自用住宅用地合於土地稅法第 17 條第 1 項規定者，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；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，應自其原因、事實消滅之次年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅；地價稅以每年 8 月 31 日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於 11 月 1 日起 1 個月內

1 次徵收當年地價稅；為土地稅法第 9 條、第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項、第 40 條、第 41 條、該法施行細則第 15 條規定及財政部 80 年 5 月 25 日函釋意旨可參。復按原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依規定重新提出申請；亦有財政部 93 年 6 月 14 日函釋意旨可資參照。

2. 查依卷附資料所示，系爭土地前經原處分機關核定按自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅；嗣中正分處查得訴願人自 112 年 9 月 5 日起出租系爭房屋，又經訴願人以 115 年 2 月 6 日申請書併附系爭房屋經公證之租賃契約書影本，向中正分處陳明系爭房屋之實際出租期間為 111 年 9 月 5 日至 112 年 11 月 4 日，已如前述，原處分機關乃核定系爭土地自 112 年起按一般用地稅率 10 % 課徵地價稅，並補徵 112 年按一般用地稅率 10% 與自用住宅用地稅率 2% 課徵之差額地價稅 9,141 元，亦無違誤。另查訴願人於 111 年 9 月 5 日出租系爭房屋後，迄至原處分機關以 113 年 8 月 28 日函補徵系爭房屋差額房屋稅及訴願人於 115 年 2 月 6 日以地價稅自用住宅用地申請書向中正分處申報系爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅之前，均未依規定申報系爭土地上系爭房屋出租使用情形及申請系爭土地供自用住宅使用。則原處分機關依前揭規定及函釋意旨，審認系爭土地不符自用住宅用地規定，依上述內容補徵 112 年按一般用地稅率 10 % 與自用住宅用地稅率 2% 課徵之差額地價稅，未逾核課期間，亦無違誤。

（四）至訴願人主張系爭房屋實際出租期間為 111 年 9 月 5 日至 112 年 11 月 4 日止，原處分機關於查明事實後仍將 112 年 11 月 5 日以後期間全數按非自住稅率課徵，不符實際使用狀態，違反比例原則、誠實信用原則等節。按房屋稅條例行為時、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 日及 93 年 6 月 14 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，而地上建物出租終止再供自用住宅使用者，仍應依規定重新提出申請。是如前所述，本件訴願人出租系爭房屋之租賃期間固為 111 年 9 月 5 日起至 112 年 11 月 4 日止，然依前揭規定及函釋意旨，縱如訴願人所陳系爭房屋自租期屆滿後之 112 年 11 月 5 日起供自住使用，惟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土地自用住宅用地稅率之 108 年 9 月 12 日函載以：「……主旨：……嗣後如有戶籍遷出或使用情形變更等情事，請於 30 日內向本處中正分處申報，以免被補稅處罰……說明：……三、依房屋稅條例第 7 條及土地稅法施行細則第 15 條規定，房屋使用情形變更或土地適用特別稅率之原因、事實消滅時，應由納稅義務人於 30 日內向當地主管稽徵機關申報……。」則訴願人就其法定申報義務尚難諉為不知，原處分機關以 115 年 2 月 25 日函通知訴願人補稅，並無違反比例原則及誠實信用原則之疑義。訴願人遲至 115 年 2 月 6 日始申明系爭房屋出租期間為 111 年 9 月 5 日起至 112 年 11 月 4 日止，並向原處分機關申報自住使用，自不得溯及自 112 年 11 月 5 日起適用自住用稅率及自用住宅用地稅率課徵房屋稅及地價稅。又查納稅義務基準日係指以基準日之房屋、土地所有權人，認定房屋稅、地價稅之納稅義務人，而與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，係屬二事；訴願人主張原處分機關應以納稅義務基準日之實際使用狀態課稅一節，應係誤解法令，尚難採憑。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為補徵系爭房屋 112 年至 113 年差額房屋稅及系爭土地 112 年差額地價稅之原處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定，並無不合，均應予維持。

六、另訴願人於 115 年 2 月 6 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 115 年 2 月 6 日函核准自 115 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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

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 8 月 7 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）