

臺北市政府 87.12.23. 府訴字第八七〇七二九八四〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人與○○○分別共有之本市大同區（原隸屬延平區）○○段○○小段○○地號土地及地上二層建物門牌為本市○○○路○○段○○巷○○號房屋，其應有部分各二分之一，經原處分機關大同分處查獲該建物一樓部分自八十五年起供○○○土地登記專業代理人事務所、明奇水電行使用，遂依其實際使用情形核計之房屋現值為新臺幣（以下同）一六二、九〇〇元（即按營業用稅率部分為二七、二〇〇元，按非住家非營業用稅率部分為五四、五〇〇元，按住家用稅率部分為八一、二〇〇元）並按規定稅率核課系爭建物八十七年度之房屋稅三、二九八元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十七年七月二十三日北市稽法乙字第八七一三九七三四〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於八十七年八月二十九日送達，訴願人仍表不服，於八十七年九月一日向本府提起訴願，九月二十八日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按房屋稅條例第四條第一項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之，……共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之。……二、非住家用房屋，其為營業用者，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。……。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」第十五條第一項第九款規定：「私有房屋有左列情形之一者，免徵房屋稅：一。……九、住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者。……。」

財政部六十八年十一月二十二日臺財稅第三八二六七號函釋：「本部六七臺財稅第三四二四八號函釋有關地上房屋為樓房時，准按各層房屋實際使用情形所佔土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課乙節，乃因樓房地確係分層計算，故規定地上房屋如為樓房時，准以每一層樓所佔之土地面積比例計算課徵，至同一層樓中一戶房屋部分供營業使用，部分供住宅使用者，該房屋所佔土地面積仍應全部按一般稅率課徵，依此原則

，同一平房內如有部分供營業使用，雖有部分供住宅使用，其基地自應全部按一般稅率計課，以防取巧。」

七十四年七月二十二日臺財稅第一九一八〇號函釋：「住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值，……。」

## 二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人使用建物二樓全部供住家用，○○○使用一樓，部分供營業、部分供非營業非住家、部分供住家使用。依據房屋稅條例第四條、第五條規定，自應按房屋所有人（即訴願人、○○○）按其持分各適用其實際使用稅率核課房屋稅俾符實質課稅原則。房屋稅現值為一六二、九〇〇元，訴願人應有部分為二分之一應為八萬一千四百五十元，按房屋稅條例第十五條第一項第九款規定應免徵房屋稅，自不待言。
- (二) 按財政部七十四年七月二十二日臺財稅第一九一八〇號函釋旨在解釋住家使用之納稅義務人整戶住家所真正實際使用房屋現值而排除公眾通行之騎樓或陽臺、屋簷等其他設施之現值，而並非釋明建物需全部為住家使用始能適用。再者臺灣省稅務處六十年九月一日財稅處三字第〇九〇九一號通知謂：同一房屋中營業用部分按其實際使用面積課徵房屋稅，至於住家用部分則免徵房屋稅。亦說明房屋部分供營業、部分供住家用其住家房屋現值部分合於規定即免徵房屋稅。又房屋稅現值自八十三年起迄今（八十七年）皆未依年按房屋折舊依損耗率逐年遞減房屋現值，依據房屋稅條例第十條規定顯然有誤。
- (三) 大同分處八十七年五月十六日北市稽大同乙字第八七〇一〇四四三〇〇號函核定房屋納稅義務人為訴願人一人，嗣檢送房屋稅繳款書卻載明為訴願人等二人，全然漠視訴願人權益。訴願人持分既是二分之一，應納稅額亦僅止於稅額之二分之一。

三、卷查本件系爭房屋經原處分機關大同分處查獲該建物一樓部分自八十五年起有供○○○土地專業代理人執行業務、及○○○水電行營業使用，遂依其實際使用情形核計之房屋現值為一六二、九〇〇元，即按營業用稅率部分為二七、二〇〇元，按非住家非營業用稅率部分為五四、五〇〇元，按住家用稅率部分為八一、二〇〇元，此有原處分機關房屋稅徵收底冊影本附卷可稽，此為訴辯雙方所不爭執，合先敘明。

四、又訴願人訴稱其應有部分為二分之一，應按所有權人之應有部分各適用其實際使用稅率核課房屋稅，故其房屋稅現值應為八萬一千四百五十元，按房屋稅條例第十五條第一項第九款規定應免徵房屋稅云云，查訴願人與○○○並未就本案系爭建物依其權利範圍申請分管；縱設有申請分管，依財政部八十四年四月十二日臺財稅第八四一六一六四六四號函釋：「……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十萬元以下者，應無房屋稅條例第十五條第一

項第九款規定免徵房屋稅之適用。……」再按房屋稅條例第十五條第一項第九款規定住家房屋現值在十萬元以下者，免徵房屋稅，所謂住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值，並非房屋應有部分現值而言；又系爭建物有供營業及執行業務使用之情事，已如前述；準此，系爭建物既非全部供住家使用之房屋，其房屋現值又超過十萬元，故無該條免徵房屋稅規定之適用。從而，原處分機關依該建物之實際使用情形分別依規定適用之稅率課徵房屋稅，揆諸首揭法條及財政部函釋規定，並無不合，應予維持。至臺灣省稅務處六十年九月一日財稅處三字第〇九〇九一號通知謂：「……關於房屋現值在新臺幣二七、〇〇〇元現行條例改為新臺幣十萬元以下，而一部分供營業用，一部分為住家用者，依上開規定應按其實際使用面積分別徵免。意即同一房屋中營業用部分按其實際使用面積課徵房屋稅，至於住家用部分則免徵房屋稅。」其適用地區應限於臺灣省所轄行政區域，不得適用於本市，且究該通知意旨其適用前提係指整戶房屋現值在十萬元以下者，方有住家用部分免徵房屋稅，訴願人恐有誤解。

- 五、末按卷附原處分機關房屋稅現值核計表記載，本案系爭房屋之構造別係磚造，經歷年數為五十七年，依本府八十六年七月九日府財稅字第八六〇五〇八三一〇〇號公告之「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」規定，磚造房屋最高折舊年數為四十六年，上開年數表附註四規定：「本表係採簡單平均法預留殘值，按年計算折舊，自房屋完成之年起，按年計算折舊至經歷年數屆滿折舊年數為止。如房屋使用屆滿折舊年數尚未拆除重建，則自房屋經歷年數屆滿折舊年數之次年起不再計算折舊。」是以，原處分機關自系爭房屋經歷年數四十六年屆滿折舊年數之次年起不再計算折舊，於法並無違誤，併予敘明。
- 六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美  
委員 林明山  
委員 黃茂榮  
委員 鄭傑夫  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王清峰  
委員 黃昭元  
委員 陳明進  
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 二 月 二 十 三 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 公假

執行秘書 王曼萍 代行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（財政部地址：臺北市愛國西路二號）