

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十年房屋稅事件，不服原處分機關九十年八月十六日北市稽法乙字第九〇六三四九四七〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有之本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇房屋（課稅面積一五二·六平方公尺），經原處分機關大安分處核定九十年度應納房屋稅為新臺幣（以下同）一九、八二六元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年八月十六日北市稽法乙字第九〇六三四九四七〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八月二十四日送達，訴願人仍表不服，於九十年九月十九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按行為時房屋稅條例第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一·三八，最高不得超過百分之二。但自住房屋不得超過百分之一·三八。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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一·五，最高不得超過百分之二·五。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。」第七條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。」

臺北市房屋稅徵收細則第十三條規定：「房屋變更使用，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。」

稅捐稽徵法第十二條規定：「共有財產，由管理人負納稅義務；未設管理人者，共有人各按其應有部分負納稅義務，其為公同共有時，以全體公同共有人為納稅義務人。」

財政部七十四年十二月十四日台財稅第二六二七一號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。……」

二、本件訴願理由略謂：訴願人所有系爭房屋，建號XXXXX號面積為一二九·五六平方公尺，原處分機關誤將共有部分，建號XXXXX號面積為二三·〇二平方公尺加計課稅，實依

法有違。按稅捐稽徵法第十二條明定：共有財產，由管理人負繳納義務。建號 XXXXX 號係共有財產，設有管理人即房屋所在地之○○大樓○○號住戶管理委員會負責管理，每月並支付管理費在案。依法訴願人無負納說稅之義務，本件處分顯然違法。

三、按區分所有房屋之使用，除主建物部分外，當然及於其共同使用之電梯及公共設施部分，故房屋稅之課徵自應併計其面積，經查系爭房屋之應課稅面積，除主建物面積一二九·五六平方公尺（即系爭房屋之建號○○段○○小段○○號）外，尚包含共同使用部分面積二三·〇二平方公尺（建物共同使用部分建號為○○段○○小段○○號，總面積四·八九八·四平方公尺，訴願人所有權權利範圍為萬分之四十七），合計為一五二·六平方公尺，有卷附「地籍地價電傳視訊系統—建物標示部」之記載可稽。至訴願人主張共有財產，由住戶管理委員會負繳納義務，公共設施部分不應計入系爭房屋課稅云云，查稅捐稽徵法第十二條規定所謂之共有財產未設管理人者，共有人各按其應有部分負納稅義務，此觀土地稅法第三條第二項規定：「前項第一款土地所有權屬於公有或公同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；……」亦明。本件系爭房屋主建物部分並非共有，其共同使用部分則為分別共有，該分別共有部分經查並未設有管理人，而訴願人所稱之管理人為系爭房屋所在大樓之住戶管理委員會，該住戶管理委員會並非稅捐稽徵法第十二條規定所謂之共有財產之管理人，系爭分別共有之共同使用部分既未設有管理人，依稅捐稽徵法第十二條規定，自應由共有人各按其應有部分負納稅義務，訴願人之主張顯然誤解上開規定。職是，訴願人主張系爭分別共有之公共設施部分不應計入課稅，自不可採。從而，原處分機關大安分處依系爭房屋之實際使用情形核課九十年房屋稅之處分（課稅期間：自八十九年七月一日起至九十年六月三十日止），原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中　　華　　民　　國　　九十一　　年　　一　　月　　九　　日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行  
如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)