

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關大安分處九十年十一月二十
三日北市稽大安乙字第〇九一〇五六三〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如
左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人經由臺灣臺北地方法院拍賣取得本市大安區〇〇〇路〇〇段
〇〇之〇〇號房屋所有權，於九十年十月二十六日向原處分機關大安分處申報契稅及申報房
屋使用情形為住家用。嗣經該分處審核結果發現稅籍資料中系爭房屋設有〇〇有限公司及〇
〇雜誌社等之營業登記，乃以九十年十一月二十三日北市稽大安乙字第〇九一〇五六三〇
〇號書函復知訴願人系爭房屋應按營業用稅率計課房屋稅。訴願人不服，於九十年十二月四
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到府。

理 由

一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關所為之處
分，合先敘明。

二、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。……」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。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點五，最高
不得超過百分之二點五。」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。」

本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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人於九十年十一月五日繳足九十年度契稅，旋即辦理該不動產
所有權移轉登記（登記原因：拍賣），並於九十年十一月七日登記完竣。詎債務人拒將
系爭房屋點交訴願人，訴願人向臺灣臺北地方法院聲請點交，惟其於九十年十一月二十一
八日藉故未到現場，仍無法完成點交程序。訴願人雖依強制執行法第九十七條規定取得

權利移轉證書，並自領得本證書之日起，取得該不動產所有權，並已辦妥移轉登記，惟至今債務人仍強行占用，拒不點交與訴願人，因而訴願人亦無法實際進入並使用，更遑論裝潢使用。本件房屋稅移轉均檢附臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書等，自屬公文書，並得推定為真正。依法、依理、依事實，本件不動產既已移轉訴願人，理當查明現況。不期原處分機關大安分處經辦人員怠於職守，漏未詳查事理至明。茲據拍賣時法院公告說明本不動產，經警察局查報無人佔用。何以原處分機關大安分處漏未詳查，竟片面稱訴願人申報之系爭房屋為營業用，殊屬未當。

四、卷查本市大安區○○○路○○段○○之○○號房屋及其坐落基地前經臺灣臺北地方法院拍賣，由訴願人於九十年十月九日得標買受，經臺灣臺北地方法院發給九十年十月十五日北院文八十九民執庚字第二〇四二七號不動產權利移轉證書予訴願人，並辦妥不動產所有權移轉登記。訴願人復於九十年十月二十六日向原處分機關大安分處申報契稅及申報房屋使用情形為住家用。嗣經該分處審核結果發現稅籍資料中系爭房屋設有○○有限公司及○○雜誌社等之營業設籍登記，乃以九十年十一月二十三日北市稽大安乙字第90九一〇五六三〇〇號函復訴願人系爭房屋應按營業用稅率計課房屋稅。

五、嗣訴願人提起訴願後，經原處分機關大安分處進行重行審查程序，於九十年十二月七日、十日派員至現場勘查發現系爭房屋設有○○有限公司，供營業使用，此有現場勘查照片十三幀附卷可稽。至訴願人主張債務人拒不點交系爭房屋，其無法實際進入並使用云云，按依強制執行法第九十八條第一項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」是訴願人自領得系爭房屋之不動產權利移轉證書時起，即已取得系爭房屋之所有權，再按首揭房屋稅條例第四條規定房屋稅係對所有權人徵收，訴願人既為系爭房屋所有權人，依該規定即負有納稅之義務。復查房屋稅稅率之適用，係以房屋實際使用情形為計課標準，至其間是否涉及無權占有或處分，尚屬無干。系爭房屋固為訴外人○○有限公司無權占有使用中，然其確實供營業使用乃為不爭之事實。是訴願人上述主張顯有誤解。從而，原處分機關大安分處依系爭房屋實際供○○有限公司營業使用之情形，核定系爭房屋應按營業用稅率計課房屋稅之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 陳 敏
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

三 月 二十二 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)