

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關九十年十月十五日北市稽法丙字第九0六四三七七六00號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人等三人申請辦理本市○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之○○房屋共同使用部分所有權第一次登記，經本市大安地政事務所審查後，以八十九年十月十三日北市大地一字第八九六一三八二四00號公告十五日，另以同年月日北市大地一字第八九六一三八二三00號函知本市大安區公所及副知原處分機關大安分處。該分處遂以八十九年十二月十四日北市稽大安乙字第八九九一0一九一00號函知訴願人應補徵系爭房屋八十五年至八十九年房屋稅共計新臺幣（以下同）三、八六二元。
- 二、訴願人不服，於九十年一月十一日申請復查，經原處分機關以九十年二月二十六日北市稽法丙字第九0六0四0一六00號復查決定：「復查駁回。」訴願人猶表不服，乃於九十年三月二十二日向本府提起訴願。經本府以九十年八月十六日府訴字第九00三九六三00一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。」嗣經原處分機關重為審查，以九十年十月十五日北市稽法丙字第九0六四三七七六00號復查決定：「維持原核定。」訴願人仍表不服，於九十年十一月十四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、按房屋稅條例第二條第一款規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地之建築物，供營業、工作或住宅用者。」第三條規定：「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。」第四條第一項前段規定：「房屋稅向房屋所有權人徵收之。」臺北市房屋稅徵收細則第三條規定：「本條例第四條第一項所稱之房屋所有人，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。」
- 稅捐稽徵法第二十一條第一項第二款規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：……二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及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。」第二十二條第一項第四款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：……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。」

二、本件訴願理由略以：

（一）訴願人第一次訴願之理由如下：

1. 查房屋稅條例並未規定向地政機關辦竣建物所有權登記為課徵房屋稅之依據。然原處分機關擅自以系爭建物有無辦竣建物共同使用部分登記事宜為課徵房屋稅之標準，實屬於法無據。
2. 另八十九年十月十三日前，系爭建物並無所有權人且未經地政機關測量，顯然原處分機關追徵五年之房屋稅不無違誤。
3. 再者，原處分機關以訴願人於七十八年十一月二十九日已取得系爭房屋主建物，自為系爭房屋共同使用部分之實際所有人為由，依法補徵八十五年至八十九年房屋稅，卻依本市大安地政事務所八十九年十月十三日北市大地一字第八九六一三八二三〇〇號函通報追徵，顯然二者間有所矛盾。若以實際所有人為由補徵房屋稅，則不論是否已辦竣系爭房屋共同使用部分之登記，原處分機關似應對系爭房屋共同使用部分之實際所有人予以徵繳。而非依本市大安地政事務所之通報僅向已辦理登記之所有權人追徵房屋稅，顯有違賦稅公平原則。

（二）本次原處分機關重為復查，均未為變更理由及內容，則訴願人以第一次訴願書所載之理由主張撤銷原處分。

三、卷查本件經本府九十年八月十六日府訴字第九〇〇三九六三〇〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。」撤銷理由略以：「……三、卷查系爭房屋共同使用部分經訴願人等三人申請辦理建物所有權第一次登記，經本市大安地政事務所於八十九年十月十三日公告在案，並於同年十一月二十七日完成系爭建物所有權第一次登記，此有地籍地價電傳視訊系統表附卷可稽，是以訴願人於八十九年十一月二十七日取得系爭建物共同使用部分所有權之事實，洵堪認定。惟查訴願人主張原處分機關是否能以訴願人於七十八年十一月二十九日已取得系爭房屋主建物，自為系爭房屋共同使用部分之實際所有人為由追徵八十五年至八十九年房屋稅乙節，按本市房屋稅徵收細則第三條之規定觀之，未辦理所有權登記之實際房屋所有人亦為房屋稅條例第四條第一項所稱之房屋所有人，然本件訴願人於八十九年十一月二十七日取得系爭建物所有權之前，是否為系爭建物之實際房屋所有人？系爭建物共同使用部分在完成所有權第一次登記前，實際所有權人究係為何人？原處分機關是否能以訴願人於七十八年十一月二十九日即取得系爭房屋主建物為由，而推定訴願人為系爭建物（共同使用部分）之實際所有權人？上述各點似有疑義，原處分機關自應先查明系爭建物共同使

用部分之實際所有權人，始得追徵五年房屋稅。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。」

四、原處分機關以九十年十月十五日北市稽法丙字第九〇六四三七七六〇〇號復查決定：「維持原核定。」其理由略謂：「……四、上開訴願決定撤銷理由指摘本處未究明申請人於八十九年十一月二十七日取得系爭建物所有權之前，是否為系爭建物之實際房屋所有人及系爭建物共同使用部分在完成所有權第一次登記前，實際所有權人究係為何人等爭點，應先查明系爭建物共同使用部分之實際所有權人，始得追徵五年房屋稅乙節，經查本案系爭建物共同使用部分，依建物測量成果圖及地籍地價電傳視訊資料記載均為電樓梯間、屋頂突出物部分，實於六十五年一月二十七日即與主建物同時建築完成，應屬未辦理所有權登記之建物，其附屬於主建物並有增加主建物之使用價值，依法應課徵房屋稅；又系爭建物共同使用部分係未辦理所有權登記之建物，無須經由登記機關之程序，惟按前揭土地登記規則之規定，申請人於七十八年十一月二十九日取得系爭房屋主建物，即一併取得其共同使用部分，自為系爭建物共同使用部分之實際房屋所有人。是原核定補徵其八十五年至八十九年房屋稅揆諸首揭法條規定，並無不合，應予維持。」

五、惟按本件系爭建物是否得向訴願人補徵八十五年至八十九年房屋稅之關鍵，應在於系爭房屋於完成建物所有權第一次登記前之實際所有人究屬為何；經查本案經原處分機關重核，按建物測量成果圖及地籍地價電傳視訊資料之記載，核認系爭建物係為電樓梯間及屋頂突出物部分，於六十五年一月二十七日即與主建物同時建築完成，並以訴願人於七十八年十一月二十九日即取得系爭房屋主建物部分，依土地登記規則第八十條規定，認訴願人即一併取得其共有部分，推定訴願人為系爭建物之實際所有人。然系爭建物既屬主建物之共同使用部分，且之前並未辦理所有權登記，則原處分機關若依法應補徵系爭建物八十五年至八十九年之房屋稅，自應以該期間之實際所有人為課徵之對象，惟原處分機關逕以推定訴願人為實際所有人為由，向訴願人補徵八十五年至八十九年之房屋稅，自有斟酌之餘地。是以，原處分機關仍應查明究係何人為系爭建物完成第一次登記前之實際所有人，始得予以補徵。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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	陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 四 月 八 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）