

臺北市政府 91.12.18. 府訴字第0九一一七一五七六00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十年房屋稅事件，不服原處分機關九十一年四月二十六日北市稽法乙字第0九0六五二九五八00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、緣訴願人就本市中山區○○○路○○號○○樓之○○至○○樓之○○號之共有房屋（權利範圍：四分之一），以課稅面積與建物所有權狀登記面積不符為由，於九十年五月三十日向原處分機關中南分處申請更正及按其持分分單繳納，經該分處查得上開建物所有權狀漏記載共同使用部分，並依本府工務局建築管理處九十年七月六日北市工建資字第0九0六六三四三九00號函所檢附六十三年使字一七0七號使用執照竣工平面圖之面積計算表，與上開房屋課稅積（含共同使用部分）並無不符，乃依各所有權人持分分單核課，並函請訴願人依限繳納在案。
- 二、訴願人與案外人○○○、○○○等三人不服，於九十年九月五日申請復查，經原處分機關中南分處以九十年九月十日北市稽中南乙字第九0六二九二五二一0號函向本市中山地政事務所查得，系爭本市中山區○○○路○○號建物第二層共登記有四十五筆建號，其門牌係○○○路○○號○○樓之○○至○○樓之○○，合計登記面積為三三四·一八平方公尺，至於與本府工務局核發之使用執照登記面積五九五·九三平方公尺相差二六一·七五平方公尺乙節，經比對圖籍資料，疑似為電梯間、樓梯間、廁所、茶水間等共同使用部分未辦理會勘登記。嗣經原處分機關以九十一年四月二十六日北市稽法乙字第0九0六五二九五八00號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於九十一年五月八日送達，訴願人仍不服，於九十一年六月五日向本府提起訴願，六月十四日及七月二十六日分別補充訴願理由，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。」第四條第一項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。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：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點三八，最高不得超過百分之二。但自住房屋不得超過百分之一點三八。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，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。」

九十年六月二十日修正公布之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。其設有典權者，向典權人徵收之。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：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。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。」

行為時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，指已辦竣房屋所有登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」

民法第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，

該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，其修繕費及其他負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。」公寓大廈管理條例第三條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。……」第七條第二款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分。……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，社區內各巷道，防火巷弄。」第九條第一項及第二項規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」財政部七十四年十二月十四日臺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。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。」

七十七年十二月六日臺財稅第七七〇三四一七一號函釋：「房屋向房屋所有人徵收之，為房屋稅條例第四條所明定，而所謂房屋所有人，係指已辦登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。本案房屋尚未辦理所有權保存登記，其原始取得者為實際所有人，本件既經法院判決確認○○○等人非原始取得者，即非實際所有人，其已繳納之房屋稅應予退還。」

八十四年二月二十五日臺財稅第八四一六〇八五〇一號函釋：「主旨：有關○○號房屋，稽徵機關房屋稅籍資料記載之納稅義務人與地政機關所有建物保存登記之所有權人不符，稽徵機關可否依地政機關所載資料據以變更納稅義務人名義並予免徵契稅乙案，復如說明。說明：房屋稅向房屋所有人徵收之，為房屋稅條例第四條所明定，而所謂房屋所有人，係指已辦登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。本案房屋既經地政機關辦妥建物保存登記，自可按地政機關所載所有權人資料，據以變更房屋稅納稅義務人名義。」

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：「主旨：關於共有房屋可否就各共有人分管部分之實際使用情形分單課徵房屋稅一案，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，應准按分管部分之實際使用情形適用不同稅率，分單課徵房屋稅，以資便民。說明：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。共有房屋分單課徵房屋稅，其納稅義務人名義仍應參照臺灣省政府財政廳七十二年三月二十五日財稅三字第000八四號函規定，保留持分共有方式，不能分開設立稅籍。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人於六十三年間與兄弟集資下向原營建承造○○營造廠購買系爭地址之「○○百貨商場中心」百貨商場計四十五戶店（攤）位之房屋，其門牌為○○樓○○號至○○號，並領有地政機關核發之權狀，登記面積三三四·一八平方公尺，且為合法領有使用執照之產權。後來經濟景氣不佳，訴願人因商場店（攤）位營運困難，乃試圖將原商場用途變更使用為餐廳或視聽歌唱業之使用，但均遭駁回。
- (二) 訴願人持有二樓之店位房屋，其產權應依地政機關之登記持有權利範圍為準，並依照地政及建築管理機關之規定辦理。依據市府工務局建築管理處核發之使用執照登載圖說資料，該大廈第一樓層通往第二層樓有大型電扶梯設備，及各樓層有二部電梯間，每層皆有樓梯間、防火間樓梯、走道、廁所、茶水間等，應屬該大廈之共同共有設備，產權屬全體區分所有權人，若欲變更使用，應取得區分所有權人全體之同意才能辦理。該共同使用設備之面積，與原處分機關課稅計算之二六一·七五平方公尺大致吻合。訴願人所有系爭房屋依地政事務所核發產權登記面積為三三四·一八平方公尺，惟原處分機關中南分處草率虛列二六一·七五平方公尺，逕行計算為五九五·五五平方公尺，該共同使用面積並非訴願人之產權範圍或持有管理使用，原處分機關之解讀是否有誤，有何依據？
- (三) 依據房屋稅條例第七條規定，系爭房屋建造完成申報房屋現值及使

用情形時，應已檢附主管地政機關之核准圖說等資料，不知原處分機關中南分處有無查核？另依同條例第三條規定，該共同使用部分屬公共設施，且係建築法規規定之必備條件，課稅對象應係全體所有權人，並非二樓樓層之所有權人。

- (四) 系爭房屋業經主管地政機關審查後辦理所有權第一次登記迄今，依建物測量成果圖表及詳細房屋面積等資料，該四十五戶店位之核准登記權狀面積僅三三四·一八平方公尺。樓梯間、公共走道、廁所及茶水間等經主管地政機關審查為共同使用部分，不准業主辦理附屬共有面積之產權登錄，可能為確保安全，防範災害，不能謂純為二樓樓層所有人所持有，仍應歸屬大樓各區分所有權人。

三、卷查訴願人就系爭共有房屋（權利範圍：四分之一），以課稅面積與建物所有權狀登記面積不符為由，於九十年五月三十日向原處分機關中南分處申請更正及按其持分分單繳納，經該分處查得上開建物所有權狀漏記載共同使用部分，並依本府工務局建築管理處九十年七月六日北市工建資字第九〇六六三四三九〇〇號函所檢附六十三年使字一七〇七號使用執照竣工平面圖之面積計算表，其中二樓部分樓地板面積為五九五·九三平方公尺，再加上屋頂突出物面積三九·八九平方公尺按地上建物總層數十一層平均分攤為三·六二平方公尺，總面積合計五九九·五五平方公尺，與上開房屋課稅面積（含共同使用部分）並無不符，乃依各所有權人持分分單核課，並函請訴願人依限繳納。訴願人與案外人〇〇〇、〇〇〇等三人不服，於九十年九月五日申請復查，經原處分機關中南分處以九十年九月十日北市稽中南乙字第九〇六二九二五二一〇號函向本市中山地政事務所查得，系爭本市中山區〇〇〇路〇〇號建物第二層共登記有四十五筆建號，其門牌係〇〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇至〇〇樓之〇〇，合計登記面積為三三四·一八平方公尺，至於與本府工務局核發之使用執照登記面積五九五·九三平方公尺相差二六一·七五平方公尺乙節，經比對圖籍資料，疑似為電梯間、樓梯間、廁所、茶水間等共同使用部分未辦理會勘登記。此有原處分機關檢送系爭建物之使用執照之竣工平面圖、面積計算表、建物所有權狀及地籍地價電傳視訊系統等資料附卷可稽。是原處分機關中南分處併計系爭共有房屋之共同使用部分，按訴願人之持分比例分單核課系爭九十年房屋稅，及原處分機關復查決定予以駁回，尚非無據。

四、惟查依前揭房屋稅條例第四條第一項、行為時臺北市房屋稅徵收細則第三條規定及財政部七十七年十二月六日臺財稅第七七〇三四一七一號、八十四年二月二十五日臺財稅第八四一六〇八五〇一號等函釋，房屋稅向房屋所有人徵收之，而所謂房屋所有人，係指已辦登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。復按前揭民法第七百九十九條、公寓大廈管理條例第九條第一項及第二項等規定，數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部份，推定為各所有人之共有；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分有使用收益之權。但另有約定者從其約定。本件訴願人雖係本市中山區〇〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇至〇〇樓之〇〇號等四十五筆建號建物之共有人（登記面積為三三四·一八平方公尺），惟有關未辦理所有權登記之電梯間、樓梯間、廁所、茶水間等二樓共同使用部分（面積為二六一·七五平方公尺），是否屬前揭公寓大廈管理條例第三條第四款規定之「共用部分」而為全體區分所有權人所共有，或屬同條第六款規定之「約定共用部分」，仍有疑義？則訴願人是否為該共同使用部分之實際房屋所有人，自有斟酌之餘地。則另查據前揭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，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，應准按分管部分之實際使用情形適用不同稅率，分單課徵房屋稅。本件訴願人與各區分所有權人間，就二樓共同使用部分有無分管之約定，是否得與二樓樓層之其他建物合併課稅，亦有斟酌之餘地。則原處分機關逕以訴願人為系爭本市中山區〇〇〇路〇〇號建物〇〇樓之〇〇至〇〇樓之〇〇號等四十五筆建號之共有人，而將二樓共同使用部分歸為二樓樓層所有權人所有，並未就系爭共同使用部分是否屬該大樓之「共用部分」或「約定共用部分」，及訴願人與各區分所有權人間有無分管之約定等事項詳為查證，尚嫌率斷。從而，為求處分之正確並維護訴願人之權益，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。

五、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

中華民國九十一年十二月十八日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行