

訴 願 人 ○○○

○○○

○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十一年房屋稅事件，不服原處分機關九十一年七月八日北市稽法乙字第0九一六三二一0一00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

緣訴願人等所有本市○○段○○小段○○、○○之○○地號土地，其上房屋（門牌號碼為本市○○○路○○段○○|○○號）領有本府工務局核發之七十六建字第xxx、xxx號建造執照，竣工後並於七十八年六月二十二日完成建築物結構體勘驗，嗣訴願人等延至八十一年十二月十日始向本府工務局建築管理處申請使用執照，惟因書件、圖說、竣工照片等資料不全，消防設施亦未經本府消防局查驗合格，損壞公共設施未修復及未檢附完工證明等原因，經該處於八十一年十二月三十日通知改正在案，訴願人復遲至八十七年二月五日再度提出申請使用執照，惟經本府工務局於八十七年二月九日以竣工圖說、相片不全、防空避難設備不合等理由退件，迄今尚未再重新提出申請。因訴願人迄未檢具本府工務局建築管理處核發之使用執照向原處分機關中北分處申報房屋現值及使用情形，該分處乃依臺北市房屋稅自治條例第六條第一項第一款規定課徵系爭房屋九十一年度房屋稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十一年七月八日北市稽法乙字第0九一六三二一0一00號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於九十一年七月二十四日送達，訴願人仍不服，於九十一年八月九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、按房屋稅條例第四條規定：「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。前項代繳之房屋稅

，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。」第六條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」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。」第十六條規定：「納稅義務人未依第七條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。」第二十四條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第六條第一項第一款規定：「房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日，倘經核發使用執照而故意延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日，未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為標準。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 九十年六月二十日修正公布之房屋稅條例第七條規定：「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；……」，顯與修正前房屋稅條例第二十三條規定：「房屋之新建、重建、增建或典賣移轉，主管建築機關及主辦登記機關應於核准發照或登記之日，同時通知主管稽徵機關。」相呼應，而符合司法院釋字第三八五號解釋之要求，尊重主管稽徵機關以外之主管建築機關及主管登記機關之

權責範圍內所為「核准發照或登記」之日，乃同時通知主管稽徵機關之法律適用整體性及權利義務之平衡原則。

- (二) 房屋稅條例第二條第一款之立法解釋，房屋重在能供使用，因使用房屋目的之不同，而訂定不同之房屋現值與不同之稅率。房屋所涉之法域包括民法物權編規定不動產物權應經登記；在建築法則規定建築物應經許可、施工管理、使用管理；為預防火災及公共安全，建築物亦受消防法之安檢控管，而消防檢查能否通過亦係核發使用執照及辦理產權登記之前提要件，此即為修正後房屋稅條例第二十三條修正意旨。而房屋稅條例第七條所指「有關文件」自係指房屋建造完成可供使用而由主管建築機關核發使用執照或由登記主管機關核准登記等證明文件而言，亦即「向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形」最早亦須自「主管建築機關及主管登記機關核准發照或登記之日」為始，故房屋建造已否完成，即非主管稽徵機關所可認定。本件系爭房屋確曾多次申領使用執照，惟尚未經建築主管機關核發使用執照亦未經登記主管機關核准產權登記，即無法檢附有關文件，向當地稽徵主管機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。
- (三) 臺北市房屋稅徵收細則（已修正為臺北市房屋稅徵收自治條例）係根據母法房屋稅條例第七條訂定，卻自行訂定母法所無之負擔或限制，規定未申領執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。原處分機關所引子法，增加法律所無之限制或負擔，應屬無效，不得援用。
- (四) 同一事實，業經最高行政法院以九十年十一月二十二日九十年度判字第二一八三號判決訴願人勝訴。訴願人已多次申領使用執照，絕無故意不申領，既已申領，未蒙核發，乃主管建築機關認定建造尚未完成，訴願人長期被剝奪為正常使用、收益、處分等權益至為無奈與痛苦。原處分亦自承系爭房屋迄今除未作任何使用外，亦未裝置水電及辦理所有權登記。揆諸前開最高行政法院判決理由所示已非係故意，原處分機關卻仍執陳詞，駁回復查，顯有違誤。

三、卷查本件原處分機關係以訴願人迄今未申領使用執照為由，依前揭臺北市房屋稅徵收自治條例第六條第一項第一款規定課徵系爭房屋九十一年度房屋稅，訴願人則主張係因消防相關法令數度修正，建物消防安全設備無法審驗合格，故無法辦理申領使用執照，並非未請領使用

執照。是本件應審酌系爭房屋是否該當前開臺北市房屋稅徵收自治條例第六條第一項第一款規定得以課徵房屋稅？按臺北市房屋稅徵收細則係房屋稅條例第二十四條授權訂定，已修正為臺北市房屋稅徵收自治條例，於九十一年四月二十五日公布施行。次按「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。」「房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日，倘經核發使用執照而故意延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日，未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。」為房屋稅條例第七條及臺北市房屋稅徵收自治條例第六條第一項第一款所明定。依上開自治條例第六條第一項第一款之規定，房屋稅條例第七條申報日期之起算日，依新建房屋是否可供使用而有如下分別：於門窗、水電設備裝置完竣之可供使用者，以可供使用之日為申報起算日；於尚未可供使用者，如已供使用，則以實際使用日為起算日。經核發使用執照，而故意延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日。未申領使用執照者，則以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。故所謂未申領使用執照者，解釋上應包括未曾申領及已申領而因可歸責於房屋所有權人致未領得使用執照之情形。蓋房屋之主要構造既已完成，自不得因起造人之故意或過失不申領或未取得使用執照而延滯房屋稅之申報日期，始符房屋稅條例第七條所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規定之意旨。

四、次查本件依○○股份有限公司臺北市區營業處九十一年三月七日D北市字第0九一0三0000六一號函略以，系爭房屋係於七十九年七月九日申請新設用電，該處並於八十二年三月一日外線完工並通知訴願人申報內線竣工，惟迄今尚未辦理，故尚未檢驗送電。另臺北自來水事業處東區營業分處九十一年三月一日北市水東營給字第0九一四一0七五四00號函知原處分機關中北分處，系爭房屋並未申請自來水。又原處分機關中北分處前以九十一年一月三日北市稽中北乙字第

九〇六三三二五〇二〇號函詢本府工務局建築管理處關於系爭房屋自八十二年至八十六年間有否申請使用執照，經該處以九十一年一月十一日北市工建施字第〇九一六〇七五五四〇〇號函復略以：「主旨：貴處囑查本市中山區〇〇〇路〇〇段〇〇至〇〇號房屋，自八十二年至八十六年間有否申請使用執照.....說明.....二、旨揭地址建物，經查領有本局核發七六建字第〇四一號建造執照，本案分別於八十一年十二月十日、八十七年二月五日、八十九年七月十二日及九十年十月八日掛號申請使用執照；惟自八十二年至八十六年間無掛號紀錄，.....」；嗣原處分機關中北分處以九十一年一月二十一日北市稽中北乙字第九〇六三三二五〇三〇號函詢本府工務局建築管理處關於系爭建物是否已核發使用執照，如未核發，其原因為何等情事，經該處以九十一年二月一日北市工建施字第〇九一六一二四七二〇〇號函復略以：「.....說明.....二、.....本案尚有部分項目起、承、監造人尚未修正完成如左：（一）申請書尚未填寫齊全。

（二）竣工相片尚未齊全。（三）竣工圖尚未齊全。（四）基地環境尚未整理完竣。（五）列管事項尚未辦理。故該建物尚未核發使用執照。」。原處分機關中北分處復以九十一年二月二十一日北市稽中北乙字第〇九一六〇三四三一三號函詢本府工務局建築管理處該處前揭九十一年二月一日函所指列管事項為何，該處乃以九十一年三月十二日北市工建施字第〇九一六一九二五三〇〇號函復以：「.....說明.....二、.....列管事項，經查係損壞公共設施，尚未辦理複查及昇降設備文件資料尚未檢齊等情。.....」。是本件系爭房屋水電設備尚未裝置完竣，且訴願人雖曾向本府工務局建築管理處申領系爭房屋之使用執照，惟因上述需由訴願人配合辦理之原因以致迄未領得使用執照，然系爭房屋竣工後並已於七十八年六月二十二日完成建築結構體勘驗，原處分機關依法核定訴願人九十一年房屋稅，洵屬有據。

五、至訴願人主張臺北市房屋稅徵收自治條例自行訂定母法所無之負擔或限制，應屬無效；又依房屋稅條例第二十三條規定房屋建造已否完成，非主管稽徵機關所可認定等節，經查依地方制度法第十八條第二款第二目規定，臺北市房屋稅徵收自治條例係直轄市自治事項，經地方立法機關即本市市議會通過，本府以九十一年四月二十五日府法三字第〇九一一二〇三七四〇〇號令公布。又依地方制度法第二十八條第

二款規定，自治條例之規定得創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務，是臺北市房屋稅徵收自治條例就房屋稅條例第六條所定房屋稅申報之起算日期所為之規定，非經違憲之宣告，自屬有效；另房屋稅條例第二十三條規定，僅係課予主管建築機關及主辦登記機關通知主管稽徵機關之義務規定，尚非房屋之設籍課稅依據。是訴願主張，尚有誤解。

六、訴願人復主張同一事實，業經最高行政法院於九十年十一月二十二日九十年度判字第二一八三號判決訴願人勝訴；訴願人已多次申領使用執照，絕無故意不申領，既已申領，未蒙核發，乃主管建築機關認定建造尚未完成云云。按原處分機關補徵訴願人八十二年至八十六年房屋稅事件，經最高行政法院九十年十一月二十二日九十年度判字第二一八三號判決以「……而原告是否有此情事，又應視其是否未經領得使用執照，即先已獲准裝置水電，就本件房屋已能為正常之使用以為斷。倘因未領得使用執照致不能申請裝置水電，而尚不能為正常之使用，亦不能辦理所有權登記，則遭受損害者應為原告自己，若謂其故意不申領使用執照，任使系爭房屋不能使用，似有違常情。原處分就上述所指情形並未查明，徒以右揭理由，指原告故意不申領使用執照，符合前開起徵房屋稅之規定云云，即不無率斷。」為由撤銷原處分，該判決係就原臺北市房屋稅徵收細則第六條第一項第一款規定：「……如故意未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。」訴願人有否故意不申領使用執照之事實不明所為之立論。惟查臺北市房屋稅徵收細則業修正為臺北市房屋稅徵收自治條例，該自治條例第六條第一項第一款將原規定「故意未申領使用執照者」之「故意」二字刪除，法規既已變更，訴願人執上述判決之理由以為爭執，自無可採。從而，原處分機關中北分處依首揭規定所為課徵房屋稅之處分及原處分機關復查決定予以駁回，均無不合，應予維持。

七、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 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

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）