

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關九十二年五月十四日北市稽法甲字第0九一六七四五二三00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

- 一、緣訴願人及○○○○等十人所有本市中山區○○路○○號○○樓房屋，經原處分機關中南分處辦理八十九年度加強房屋稅籍及使用情形清查作業時，發現系爭房屋之課稅面積漏列系爭房屋附屬建物平臺部分之十二平方公尺未課徵房屋稅，乃依法更正系爭房屋之課稅面積，並據以發單課徵八十九年度房屋稅。訴願人不服，先後於八十九年四月二十九日及同年五月十二日向該分處就有關系爭建物課徵營業用稅率及系爭房屋屋後增建部分之相關問題提出異議，經該分處查核後另發現訴願人於系爭房屋屋後增建面積約十二平方公尺之違章建築，乃以八十九年五月二十九日北市稽中南乙字第八九0一一九九三00號書函更正八十九年房屋稅之課稅面積，及全部改按非住家非營業用稅率課徵八十九年度房屋稅，並補徵其八十五年至八十八年度之房屋稅。訴願人仍不服，申請復查，經原處分機關以九十年一月二十日北市稽法乙字第九0九0一三六七00號復查決定：「原核定八十九年期房屋稅額准予更正為新臺幣五、三七四元；另補徵八十五年至八十八年度房屋稅部分分別更正為新臺幣三六二元、三五五元、三四八元、及三四一元。」上開決定書於九十年二月七日送達，訴願人仍表不服，於九十年三月八日提起訴願，經本府以九十年七月二十五日府訴字第九00四一二八八0一號訴願決定：「訴願駁回。」
- 二、訴願人對本府前揭訴願決定猶表不服，乃向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經臺北高等法院九十一年十二月十一日九十一年度簡字第二五六號判決：「訴願決定及原處分（復查決定）均撤銷。訴訟費用由被告負擔。」案經原處分機關依前開判決意旨，以九十二年五月十四日北市稽法甲字第0九一六七四五二三00號重為復查決定：「主建物面積三十七·八平方公尺改按第三類用途別『集合住宅』評定房屋現值，其餘仍維持本處九十年一月二十日北市稽法乙字第九0九0一三六七00號復查決定。」該復查決定書於九十二年五月三十日送達，訴願人不服，於九十二年六月三十日（期限末日原為九十二年六月二十九日，是日為星期日，以次日代之，故未逾期）向本府提起訴願，並經原

處分機關檢卷答辯到府。

## 理 由

- 一、按九十年六月二十日修正前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。……」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。……」第九條第一項規定：「各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。」第十條規定：「主管稽徵機關依據納稅義務人所申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。」第十一條第一項規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，直轄市由市政府公告之，各縣（市）（局）於呈請省政府核定後公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」

行為時臺北市房屋稅徵收細則第四條第一項第一款規定：「本市房屋稅稅率規定如左：一、住家用房屋按其現值課徵百分之一點三八。」第十二條規定：「本條例第十一條所稱之房屋標準價格，應依同條第一項一至三款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由市不動產評價委員會審查評定後，由市政府公告之。」

本府八十二年四月十四日府財稅字第八二〇二三七九二號公告之「臺北市房屋構造標準單價表」中房屋構造標準單價評定方法說明第二點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準。」第三點規定：「『房屋構造標準單價表』內用途之歸類，依『用途分類表』為準。」第四點規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。……」第十五點規定：「房屋具有左列情形達三項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，具有四項者按六成核計，具有五項者按五成核計，具有六項者按四成核計，具有七項者按三成核計：（一）高度未達二·五公尺。（二）無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。（三）地板為泥土或石灰三合土。（四）無窗戶或窗戶為水泥框窗。（五）無衛生設備。（六）無內牆或內

牆為粗造紅磚面。（內牆面積超過全部面積二分之一者視為有內牆。）（七）無牆壁。

」

## 二、本件訴願理由略謂：

- （一）原處分機關九十二年五月十四日北市稽法甲字第0九一六七四五二三00號復查決定書，終於確認系爭房屋之使用執照用途為「集合住宅」，而已按「住家用」稅率計算核稅、發單。又實際上原處分機關前已退還系爭房屋八十四年度至八十八年度「營業用」稅率與「住家用」稅率差額。但關於八十九年四月二十九日訴願人僅具異議內容之書件，原處分機關仍錯誤認定「……向該分處申請房屋使用情形變更為住家用」，於九十二年五月十四日復查決定書中不實登載。
- （二）依行政程序法第四十三條規定，原處分機關既已審慎查證及併予審查，則應有正確詳實的「應稅範圍及面積」內涵，而應告知當事人。且原處分機關既補徵增加空置之面積（使用執照上原無者），則原課稅範圍既知面積有問題，即應相對比照核查更正，且也涉及其他區分所有範圍之正確性，如不予詳查處理，可能將繼續有利於某一方。
- （三）關於錯誤認定訴願人於八十九年四月二十九日「向該分處申請房屋使用情形變更為住家用」一節，即仍認為於八十九年四月二十九日之使用情形為「非住家」用途，經諮詢法律見解結果，認為如上述說明已影響訴願人爭取退還前遭浮收差額稅款之權益，而必須及時提出異議，但查原處分機關不也已退還訴願人八十四年度至八十八年度的差額稅款？則原處分機關在更正該項不實登載內容之同時，理應責由原處分機關中南分處本於職權，逕依稅捐稽徵法釋示函令，不受五年期間限制，主動退還八十三年以前浮收之稅款。

## 三、經查本案經臺北高等行政法院九十一年十二月十一日九十一年度簡字第二五六號判決：

「訴願決定及原處分（復查決定）均撤銷。訴訟費用由被告負擔。」撤銷理由略以：「……二、本件被告所屬中南分處以原告所有系爭房屋原依面積三七·八平方公尺按營業用稅率核課房屋稅，嗣辦理八十九年度加強房屋稅籍及使用情形清查作業時，發現該屋課稅面積漏列附屬建物平臺之十二平方公尺部分，嗣另發現系爭房屋屋後增建面積約十二平方公尺之違章建築，乃更正八十九年房屋稅之課稅面積且全部改按非住家非營業用稅率課徵其房屋稅，並補徵其八十五至八十八年度之房屋稅。復查決定以系爭房屋使用執照所載用途別為『餐廳』及『集合住宅』，以其面積各二分之一分別徵收房屋稅，並按住家用稅率核算系爭房屋稅；又系爭房屋主建物面積三七·八平方公尺應歸類項目為店舖，改按店舖之標準單價三、八一〇元核計系爭房屋現值；另系爭房屋屋後增建面積約十二平方公尺違章建築部分，經實地勘查後，改按其實際之構造別木石磚造（標準單價一、一九〇元），按住家用稅率核課系爭房屋稅，將原核定八十九年期房屋稅額更正為五、三七四元，另補徵八十五年至八十八年度房屋稅部分分別更正為三六二元、三

五五元、三四八元、及三四一元，固非無見。惟原告主張系爭房屋為集合住宅，自始供住家使用，且未申報為餐廳使用。經查系爭房屋使用執照所載用途別雖為『餐廳』及『集合住宅』，然其係指該建物可供之用途，而其所載第一層面積為二〇一·七八平方公尺，包括臺北市〇〇路〇〇、〇〇、〇〇及〇〇號等多棟建物（〇〇大廈），故不足據以認定系爭房屋係供餐廳使用，被告依使用執照所載前開用途別，以系爭房屋面積各二分之一分別徵收房屋稅，即有未合。又系爭房屋屋後增建部分係與主建物合併使用，並非與主建物可明確區隔之獨立建物，有現場照片影本在卷可稽，被告將該部分併計課稅面積，固無不合。惟增建面積究為若干，影響於課稅面積之計算，被告未實施測量，以約十二平方公尺計算，尚非有據，是其據以所為處分即有違誤，訴願決定未予糾正，亦欠妥適，自應由本院併予撤銷，由被告查明另為適法之處分……。」

四、按上開臺北高等行政法院判決理由，乃就系爭房屋現值之評定及增建面積究為若干乙節，責由原處分機關查明。本次原處分機關依前開判決意旨重為復查決定，經原處分機關查證系爭建物領有之六五使字第 XXXX 號使用執照，其建物門牌地址為臺北市〇〇路〇〇、〇〇、〇〇號，因未區分各戶之用途別，故尚難據以認定該三戶用途皆為餐廳、集合住宅，惟從其竣工平面圖所載資料顯示，該建物〇〇樓為 A、B、C 三個區分所有權單位，A 圖示配置圖說用途為「餐廳」，其下方標示「營業用」，此即為使用執照標示之餐廳；B、C 圖示用途應為「集合住宅」，即為使用執照標示之集合住宅；復依本市地價地籍圖資料電傳資訊查詢系統資料記載，系爭房屋之主要用途為「住家用」，足證系爭房屋之用途別應為「集合住宅」，是原處分機關中南分處乃將系爭房屋主建物面積三十七·八平方公尺由原核定用途別「店舖」評定系爭房屋標準單價更正改按同類用途別「集合住宅」評定之。另關於系爭房屋增建面積究為若干乙節，案經原處分機關中南分處以九十二年一月十七日北市稽中南乙字第〇九二九〇〇一〇八〇〇號函通知訴願人與該分處聯絡約定會勘時間，以確定增建之面積，惟經訴願人於九十二年一月二十七日十一時二十分致電該分處表示「該增建建物面積，經由原處分機關中南分處原復查人〇〇〇君已測量確認為壹拾貳平方公尺，目前無需再次聯絡會勘測量」。嗣該分處復以九十二年三月十日北市稽中南乙字第〇九二六〇二二六五〇〇號函知訴願人略以：「主旨：有關臺端所有坐落本市中山區〇〇路〇〇號〇〇樓因房屋稅事件提起行政救濟案，其未辦保存登記之增建建物面積仍維持十二平方公尺，如有異議，請於文到五日向本分處聲明更正，逾期未異議，本分處將逕行作為重核復查之依據，請查照。：……」該函於九十二年三月十二日送達，惟查訴願人並未就該函提出異議，此有上開二函及公務電話紀錄簿、掛號郵件收件回執等附卷可稽，準此，原處分機關據此審認系爭房屋增建面積為十二平方公尺，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未詳查應稅範圍及面積乙節，經查本件原處分機關業依臺北高

等行政法院前揭判決意旨重為復查決定，關於系爭房屋增建面積，其重為查證之過程及理由已如前述，是系爭房屋應稅面積及範圍已屬明確。又訴願人主張原處分機關於復查決定書中「……向該分處申請房屋使用情形變更為住家用」為不實登載乙節，按本件原處分機關係就系爭房屋現值及增建面積重行查證，是訴願人前揭主張顯係誤解，委難採憑。另訴願人主張原處分機關應退還八十三年度以前浮收之稅款乙節，經查前開事項業經原處分機關中南分處以九十二年七月九日北市稽中南甲字第0九二九0三0八九00號函復訴願人否准，訴願人不服上開函於九十二年八月十一日向本府提起訴願，刻正審議中。從而，原處分機關重為復查決定，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之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 十 一 月 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）