

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，不服原處分機關九十三年七月九日北市稽法甲字第0九三六0八二八二00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，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九0六六三四三九00號函所檢附六十三年使字xxxx號使用執照竣工平面圖之面積計算表，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九十年房屋稅計新臺幣（以下同）三三、七二九元在案。
- 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。」訴願人不服，於九十一年六月五日第一次向本府提起訴願，經本府以九十一年十二月十八日府訴字第0九一一七一五七六00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。」嗣經原處分機關以九十二年八月十八日北市稽法甲字第0九一六七五二二九00號復查決定：「維持原核定。」訴願人仍不服，於九十二年九月二十三日第二次向本府提起訴願，經本府以九十三年三月十八日府訴字第0九二二四九二二一00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。」嗣經原處分機關以九十三年七月九日北市稽法甲字第0九三六0八二八二00號復查決定：「維持原核定。」上開復查決定書於九十三年七月二十二日送達，訴願人仍不服，於九十

三年八月二十日經由原處分機關第三次向本府提起訴願，十二月十三日補充訴願理由，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、第三項規定：「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。……」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。」

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。」

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。」臺灣省財政廳五十八年七月十四日財稅三字第六八四七八號令：「查依照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，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。本案×縣×鎮都市區域外之新建房屋，房屋起造人如有依照上揭法條規定向該處辦理申報者，自應以該起造人為房屋稅納稅義務人；若其未依上開規定辦理申報，且一時無法確定房屋所有人前，依照房屋稅條例第四條規定，暫以管理人、現住人或使用人為納稅義務人，俟確實查得房屋實際所有人後，再辦理更正。」臺灣省稅務局八十三年六月二十七日稅二字第八三三三七00號函釋：「依財政部八十一年八月二十八日臺財稅第八一一六七六一三六號函頒『簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點』第四點規定：稽徵機關適用『房屋標準單價表』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。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人共有房屋之產權登記係經主管地政機關依法審定，才核發四十五（店）攤位、總面積為三三四·一八平方公尺之權狀，其權利與義務應依據產權登記面積認定。原處分機關明知上開事實，應據以辦理稽徵課稅，竟將建物所有權狀漏記之共同使用設施部分併予課稅，逾越主管地政機關審核認定之事實，顯有不當。
- (二) 九十年至九十一年期間系爭房屋為空屋。又上開大樓係二、三十年之舊有建築物，當初訴願人僅購買四十五（店）攤位之產權，有關共同使用設施部分，因年代久遠，原處分機關責令補具協議書供核，衡諸常情，實有困難。原處分機關以六十三年使字第一七〇七號使用執照之舊有圖說資料，來推算漏記部分之面積，惟地政機關係依建築圖說辦理建築改良物第一次產權登記並審定為（店）攤位，而非原辦公室用途之舊有

建築圖說。原處分機關草率認定非屬二樓所有權人所有之共同使用設施部分，責令訴願人負擔房屋稅，於法無據，請求撤銷原處分。

(三) 又依臺北市中山地政事務所函文所示，系爭二樓房屋載客電梯間、主副樓梯間及公共走道，並未登記產權於訴願人名下，依法係提供公眾使用之公共設施，應屬大樓共同使用之共有物。原處分機關核課系爭房屋稅，不合情理，請求撤銷原處分。

三、卷查本案經本府以九十三年三月十八日府訴字第0九二二四九二二一00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。」其理由略以：「……六、惟查依前揭行為時房屋稅條例第四條第一項、臺北市房屋稅徵收細則第三條規定及臺灣省財政廳五十八年七月十四日財稅三字第六八四七八號令、財政部七十七年十二月六日臺財稅第七七0三四一七一號、八十四年二月二十五日臺財稅第八四一六0八五0一號等函釋，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；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；一時無法確定房屋所有人前，得暫以管理人、現住人為納稅義務人，俟確實查得房屋實際所有權人後，再辦理更正。本件訴願人既否認係系爭未辦理所有權登記之電梯間、樓梯間、廁所、茶水間等建物之實際所有人，原處分機關自仍應查明實際所有權人為何？縱所有權人不明，亦應暫以管理人或現住人繳納，或由承租人負責代繳，俟確實查得房屋實際所有權人後，再辦理更正。復按前揭公寓大廈管理條例第三條第三款及第四款等規定，所謂『專有部分』，係指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者，又『共用部分』，係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，二者係屬不同概念。本件訴願人雖係本市中山區○○○路○○號○○樓之○○至○○樓之○○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），惟系爭未辦理所有權登記之二樓電梯間、樓梯間、廁所、茶水間等建物（面積為二六一·七五平方公尺）是否即得認定為訴願人之『專有部分』，仍有疑義？原處分機關以訴願人應負擔系爭『專有共用部分』面積為二二六·六七平方公尺之房屋稅，其法律意義尚欠明瞭，自有斟酌之餘地。又訴願人與其他樓層之共有人間縱無分管之約定或共同使用分配協議，僅係排除前揭公寓大廈管理條例第三條第五款『約定專用部分』及第六款『約定共用部分』之適用，依同條例第九條第一項及第二項等規定，仍應推定為各區分所有人之『共用部分』，按其共有之應有部分比例使用收益。則原處分機關逕以訴願人為系爭本市中山區○○○路○○號建物○○樓之○○至○○樓之○○號等四十五筆建號之共有人，而將二樓共同使用部分歸為訴願人等二樓樓層所有權人『專有共用』，並未就系爭共同使用部分有無實際房屋所有權人等事項詳為查證，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。……」嗣經原處分機關重為復查決定仍維持原核定。

四、按前揭房屋稅條例第四條第一項、第三項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、臺灣省財政廳五十八年七月十四日財稅三字第六八四七八號等函（令）釋之意旨，房屋稅向房屋所有人徵收之，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。所有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。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。又房屋起造人如未依房屋稅條例第七條規定辦理申報，且一時無法確定房屋所有人前，依同條例第四條規定，暫以管理人、現住人或使用人為納稅義務人，俟確實查得房屋實際所有人後，再辦理更正。本件訴願人系爭共有房屋（權利範圍：四分之一），經原處分機關中南分處查得上開建物所有權狀漏記載共同使用部分，乃依本府工務局核發之六十三年使字第 XXXX 號使用執照竣工平面圖之面積計算表，設算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，並據以分單核課訴願人等共有人九十年房屋稅。嗣經中南分處函詢並據本市中山地政事務所九十年九月二十一日北市中地二字第九〇六一六九一八〇〇號函復及九十三年五月二十五日北中地三字第〇九三三〇八三七六〇〇號函檢送建物人工登記謄本等資料，系爭本市中山區〇〇〇路〇〇號第二層房屋共登記有四十五筆建號建物，其門牌為本市中山區〇〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇至之〇〇號，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相差二六一·七五平方公尺，經該分處比對圖籍資料，應係電梯間、樓梯間、廁所、茶水間等未辦理所有權登記之部分建物面積。此有原處分機關檢送系爭建物之使用執照、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。

五、復查依原處分機關訴願答辯書理由四所載：「本處於九十三年五月十二日派員至系爭房屋現場勘查結果……該棟樓層之直達電梯二、三樓未停，二、三樓部分僅能由電梯旁的樓梯步行上樓，惟二樓入口門緊閉，依外觀觀之，茶水間及洗手間應係在二樓內部，僅供二樓住戶使用，足堪認定。又依鈞府工務局六十三年十一月十三日六三年使字第 XX XX 號使用執照後附之二樓平面圖觀之，茶水間及洗手間係坐落二樓內部，僅供二樓使用，非供其他樓層住戶使用，其情形亦與上述本處現場會勘情形相同。……」是本次原處分機關重核審認訴願人等共有人為系爭二樓房屋之共有人，及電梯間、樓梯間、廁所、茶水間等未辦理所有權登記之部分建物之使用人，應係九十年房屋稅之納稅義務人，洵屬有據。另原處分機關依本府工務局六十三使字 XXXX 號使用執照竣工平面圖及臺北市

全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案第四點規定重新計算結果，系爭二樓房屋之主建物面積為三三四·一八平方公尺，應分攤共用部分面積為五四·六一平方公尺、共用部分面積為二二六·六七平方公尺，上開面積共計六一五·四六平方公尺，已高於原核定課徵面積五九九·四平方公尺，依行政院六十二年度判字第二九八號判例意旨，重核結果仍維持原核定九十年房屋稅額三三、七二九元，亦屬有據。

六、至訴願人主張原處分機關將建物所有權狀漏記之共同使用設施部分併予課稅，逾越主管地政機關認定之事實，顯有不當且於法無據，及系爭二樓房屋電梯間、樓梯間、公共走道，應屬大樓共同使用之共有設施等節。查依原處分機關於九十三年五月十二日派員至現場勘查結果，系爭二樓房屋樓梯入口門緊閉，依外觀觀之，茶水間、洗手間及通道位於二樓內部，僅供二樓住戶使用，已如前述，自得推認訴願人應係系爭未辦理所有權登記之部分建物之使用人；且訴願人於九十三年十二月十三日上午十一時二十分至本府訴願審議委員會陳述意見時，對於上開勘查結果亦不爭執。另有關係爭二樓之電梯間、樓梯間等部分，依卷附系爭建物之地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統等資料，系爭建物各樓層均無「共同使用部分」之登記，則系爭二樓電梯間、樓梯間等共用部分之房屋稅，應由二樓房屋之共有人負擔，亦屬允當。是訴願人前述主張，尚難採據。從而，原處分機關重為復查決定維持原核定之九十年房屋稅額計三三、七二九元，揆諸首揭規定及函令釋意旨，並無不合，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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 十 二 月 二 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)