

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關中南分處 93 年 9 月 22 日北市稽中南乙字第 09390374000 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

#### 事 實

緣訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○巷○○號房屋，經原處分機關中南分處辦理 93 年房屋稅籍清查作業時，查得系爭房屋○○樓及○○樓前各有增建房屋面積 4.3 平方公尺之情事，該分處乃以 93 年 9 月 22 日北市稽中南乙字第 09390374000 號函通知訴願人略以：「主旨：臺端所有本市○○○路○○段○○巷○○號房屋，查有增加建築（位置：分別為○○樓前及○○樓前，加強磚造，面積：4.3 平方公尺），迄未依法申報設立房屋稅籍，依房屋稅條例第 10 條規定核課房屋課稅現值 17,600 元及 14,300 元，自 93 年 7 月起按營業用（稅率百分之三，稅額 957 元）課徵房屋稅……說明……四、主旨所述 2、3 樓房屋地段調整率分別原誤核為百分之一六 0 及百分之一五 0，應更正為百分之一七 0 及百分之一六 0。……」訴願人不服，於 93 年 10 月 7 日向本府提起訴願，同年 10 月 21 日補正程序及補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關之處分，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第 3 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 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……」第 5 條第 3 款規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之……三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。……」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 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 10

條規定：「主管稽徵機關應依據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 30 日內，檢附證件，申請重行核計。」第 11 條第 1 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，並由直轄市、縣（市）政府公告之：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。」行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。……三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。……」第 8 條規定：「房屋稅條例第 11 條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第 1 項第 1 款至第 3 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，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府（以下簡稱市政府）公告之。」

臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第 4 點第 1 項規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，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。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。……未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準。」

財政部 67 年 3 月 4 日臺財稅第 31475 號函釋：「房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋，自不例外。……」

### 三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 系爭房屋於 53 年完工，並申報設立房屋稅籍至今，其○○樓及○○樓 40 年來未有任何變更，原處分機關查認系爭房屋○○樓及○○樓前有增加建築情事，與事實不符。
- (二) 原處分機關中南分處來函說明四中之陳述「主旨所述○○、○○

樓房屋地段調整率分別原誤核為百分之一六〇及百分之一五〇，應更正為百分之一七〇及百分之一六〇」，煩請原處分機關說明主旨中提及〇〇、〇〇樓，為何說明四中為〇〇、〇〇樓，並請解釋百分比之意義為何。

四、卷查訴願人所有本市中山區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號房屋，前經原處分機關依實際使用情形分別課徵系爭房屋〇〇樓（面積 63.5 平方公尺）、〇〇樓（面積 63.5 平方公尺）按營業用稅率課徵，〇〇樓（面積 67.8 平方公尺）按住家用稅率課徵房屋稅在案，此有房屋稅主檔現值查詢畫面資料附卷可稽。嗣該分處派員實地進行 93 年房屋稅籍清查時，查認系爭房屋於〇〇樓及〇〇樓前有增加建築面積各 4.3 平方公尺之情事，爰以 93 年 9 月 22 日北市稽中南乙字第 09390374000 號函核定，系爭建物〇〇、〇〇樓分別增加之建築物（面積各 4.3 平方公尺，加強磚造），依房屋稅條例第 10 條規定及不動產評價委員會評定之標準，核計其房屋課稅現值分別為新臺幣 17,600 元及 14,300 元，並自 93 年 7 月起按營業用稅率課徵房屋稅，尚非無據。

五、惟按行政程序法第 36 條規定，行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。查本市房屋構造標準單價評定作業要點第 4 點第 1 項規定，房屋現值之核計面積係以地政機關核發之建物測量成果圖為準。次查卷附本市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統及本市中山區地政事務所房屋複丈平面圖所登載系爭房屋〇〇、〇〇樓之面積分別為 67.27 及 74.02 平方公尺。惟本案原處分機關核認系爭房屋〇〇、〇〇樓之房屋稅應課稅面積各為 67.8 平方公尺，此較地政機關登載之 1 樓及 2 樓面積分別為多 0.53 平方公尺及少 6.22 平方公尺，則原處分機關究係以何種事證為核認系爭房屋〇〇、〇〇樓有增建事實之依據？另原處分機關核認系爭房屋〇〇、〇〇樓各有增加建築面積 4.3 平方公尺，又係如何計算產生？原處分機關有否現場丈量？上開疑點，遍觀全卷，均未有相關資料供核。再查，原處分機關既謂系爭房屋〇〇、〇〇樓均有增加建築面積，則訴願人主張系爭房屋自 53 年設立房屋稅籍以來均未有變更乙節，是否可採？亦未見原處分機關敘明。依上開行政程序法第 36 條規定，本件原處分機關既未依職權調查證據，即逕予作成處分，尚難謂原處分無瑕疵。準此，本案實有由原處分機關就前開疑義予以釐清及詳查確認之必要。從而，為求原處分之正確性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 60 日內另為處分。

至訴願主張原處分機關應解釋房屋地段調整率之百分比意義為何乙節，經查原處分機關已於 93 年 11 月 1 日北市稽法甲字第 09362778600 號訴願答辯書之理由二敘明：「……依臺北市房屋街路等級調整率評定表，巷內第 2 樓房屋依照街路等級調整率在百分之一六 0 以上者，依路面等級先減 2 級外，再減 4 級；第 3 層房屋起照第 2 層等級每層遞減 1 級。是系爭房屋依上開評定表所載，係坐落本市○○○路○○段○○巷內房屋，其街路等級為百分之二一 0，○○樓房屋應減 4 級（因是巷內房屋等級百分之二一 0，未比照街路等級，故未先減 2 級），街路等級調整率為百分之一七 0；○○樓房屋再減 1 級，街路等級調整率為百分之一六 0……」併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 湯德宗

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 3 月 17 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行