

臺北市政府 94.03.31. 府訴字第 0 九三二八六 0 三三 0 0 號訴願決定書

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 93 年 10 月 20 日北市稽法甲字第 09361908600 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市大同區○○路○○號○○樓之○○房屋，原經原處分機關大同分處核定主建物面積 144.1 平方公尺、陽台面積 5 平方公尺及公共設施面積 54.8 平方公尺按住家用稅率課徵房屋稅；另停車空間面積 12.4 平方公尺及防空避難室面積 3.3 平方公尺等共用部分面積，免徵房屋稅。嗣因系爭建築物地下 6 樓自 92 年 6 月 12 日起設有「○○股份有限公司太原營業所」營業登記，並由該公司出租供停車使用，該分處乃核定原免徵房屋稅之停車空間及防空避難室面積合計 15.7 平方公尺自 92 年 6 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。訴願人對 93 年房屋稅核定稅額不服，申請復查，案經原處分機關以 93 年 10 月 20 日北市稽法甲字第 09361908600 號復查決定：「原核定按住家用稅率課稅面積更正為 201.6 平方公尺，餘復查駁回。」訴願人仍不服，於 93 年 11 月 16 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 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地上之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第 5 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。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。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部

面積六分之一。」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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼稚園、托兒所、兒童托育中心、補習班人民團體其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。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。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」第9條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份16日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份15日以前者，當月份適用變更後稅率。」

臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第4點規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，……面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。……」

財政部66年2月26日臺財稅字第31250號函釋：「……三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅……」

- 二、本件訴願理由略以：原處分機關係依起造人申報設立房屋稅籍時檢附之建物勘測成果圖及產權分配協議書所載面積及權利範圍核課，惟訴願人購買系爭房屋之房地契約書所載主建物及公設面積總數235.27平方公尺，並無詳載訴願人地下○○層持分之公設車道停車空間面積12.4平方公尺及防空避難室面積3.3平方公尺，更無產權分配協議書，且地下○○樓有11位車位係供大同區○○段○○小段○○、○○、○○地號等3筆土地之法定車位使用，核算車道面積應以系爭建築物使用各樓層車位面積數核算分攤各樓車位為較合理之算法，不應讓購買房地者分攤不合理之公設車道而不合理課稅。又系爭建築物之地下○○、○○層為建設公司休閒業俱樂部車道，其設計均依不同建築方式加寬、加長、加深均屬不合理課稅面積，其地下○○、○○、○○層之平面車位依公設資料均無車道分攤持分面積計算之基礎，如此對本案地下○○層車道課稅面積達3,788.38平方公尺，顯然不合理。
- 三、卷查訴願人所有本市大同區○○路○○號○○樓之○○房屋，因地下○○樓設有○○股份有限公司太原營業所營業登記，並由該公司出租供停車使用，原處分機關大同分處乃核定原免徵房屋稅之停車空間及防空避難室面積合計15.7平方公尺自92年6月起改按非住家非營業用

稅率課徵房屋稅，並於 93 年發單課徵房屋稅。嗣經訴願人申請復查，經原處分機關審認系爭房屋公共部分面積中，○○段○○小段 xxxxx-xxx 建號面積 6,918.73 平方公尺含發電機室及水池面積共 496.27 平方公尺，依訴願人持分 10,000 分之 45 之權利範圍核算結果，系爭房屋除停車空間及防空避難室以外之公共設施面積計有 2.3 平方公尺，應免徵房屋稅，乃以 93 年 10 月 20 日北市稽法甲字第 09361908600 號復查決定將原核定按住家用稅率課稅面積更正為 201.6 平方公尺，洵屬有據。

四、至訴願主張系爭房屋買賣房地契約書，並無詳載訴願人地下○○層持分之公設車道停車空間面積 12.4 平方公尺及防空避難室面積 3.3 平方公尺，更無產權分配協議書及核算車道面積應以系爭建築物使用各樓層車位面積數核算分攤各樓車位為較合理之算法，不應讓購買房地者分攤不合理之公設車道而不合理課稅云云。經查，依本市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統查詢資料所載，訴願人所有本市大同區○○路○○號○○樓之○○房屋之共用部分包括：「1.○○段○○小段 xxxxx-xxx，面積 1,280.79 平方公尺，權利範圍 10,000 分之 174、2.圓環段○○小段 xxxxx-xxxxx，面積 499.28 平方公尺，權利範圍 100,000 分之 2,680、3.○○段○○小段 xxxxx-xxx，面積 418.15 平方公尺，權利範圍 100,000 分之 794、4.○○段○○小段 xxxxx-xxx，面積 6,918.73 平方公尺，權利範圍 10,000 分之 45、5.○○段○○小段 xxx-xxx，面積 220.8 平方公尺，權利範圍 100000 分之 195」，其中○○段○○小段 xxxxx-xxx，面積 6,918.73 平方公尺，權利範圍 10,000 分之 45 部分即包括系爭建築物地下 6 樓總面積及地下 1 至 5 樓汽車車道在內，與卷附建物勘測成果圖及產權分配協議書所載，並無不合，訴願主張系爭房屋買賣房地契約書並無詳載地下○○層持分公設車道等節，無從採憑。另按臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第 4 點及臺北市房屋稅稽徵作業手冊第 3 章第 3 節現值核定、陸作業說明（二）（2）公共設施分攤之面積規定：「……各戶設籍時附有公共設施分攤協議書者，可按協議書內之分攤比例計算其面積：公共設施總面積×該戶協議分攤之比例＝該戶應分攤公共設施面積。……」原處分機關大同分處依據起造人申報設立房屋稅籍時檢附之建物勘測成果圖及產權分配協議書所載面積及權利範圍，核計訴願人應分攤系爭建築物○○樓至地下○○樓車道及地下○○樓停車空間面積共 12.4 平方

公尺、防空避難室面積 3.3 平方公尺，並按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。至訴願人與建設公司及其他住戶間對登記車位面積之爭議及車道面積應如何計算分配始為合理，尚非得持為爭執課稅面積多寡之理由，訴願主張，尚非可採。從而，原處分機關復查決定將原核定按住家用稅率課稅面積更正為 201.6 平方公尺，其餘復查予以駁回，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，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 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 3 月 31 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)