

臺北市政府 95.09.20. 府訴字第 09584873700 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，不服原處分機關士林分處 95 年 7 月 19 日北市稽士林乙字第 09560819600 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，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

緣訴願人於 75 年 6 月 16 日與案外人○○簽立不動產頂讓契約書，購買本市士林區○○大道○○段○○巷○○號未辦建物所有權第 1 次登記之房屋（以下簡稱系爭房屋，原房屋稅籍面積為 23.1 平方公尺），並於 75 年 8 月 23 日與○○共同向原處分機關士林分處申報移轉系爭

房屋事實上處分權之買賣契稅。嗣訴願人於 95 年 6 月 5 日向原處分機關士林分處補申報系爭房屋之房屋稅籍，經該分處於 95 年 6 月 12 日派員現場勘查結果發現，系爭房屋課稅面積應為 98.3 平方公尺，其中原房屋稅籍面積為 23.1 平方公尺，其餘增建部分面積為 75.2 平方公尺；且根據本府工務局 82 年 6 月 26 日航照圖所示，系爭房屋於拍攝時即已存在，乃以 95 年 6 月 14

日北市稽士林乙字第 09560616200 號函復訴願人系爭房屋增建部分准自 82 年 7 月起，按住家用稅率併主建物（即原房屋稅籍面積）課徵房屋稅，並核定補徵其 91 年至 95 年房屋稅。訴願人對原處分機關士林分處有關係爭房屋原房屋稅籍面積及增建部分建造日期之認定均有不服，向原處分機關士林分處申請更正系爭房屋之原房屋稅籍面積應為 98.3 平方公尺加上附屬建物（走廊及雨棚部分）面積，並申請更正系爭房屋（含增建部分）之建造日期為 50 年 1 月 1 日。案經該分處以 95 年 7 月 19 日北市稽士林乙字第 09560819600 號函復訴願人除走廊

及雨棚部分非屬房屋稅計課面積外，其餘均准予更正；另根據契稅申報書及經公證之房屋買賣契約書之記載，以訴願人僅取得系爭房屋 23.1 平方公尺之事實上處分權，其餘增建部分 75.2 平方公尺之事實上處分權仍為○○所有，並說明訴願人如已取得系爭房屋之事實上處分權，應檢具移轉契約書申報契稅；同時註銷前開補稅處分。訴願人不服，於 95 年 8 月 10 日向本府提起訴願，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行政處

分，合先敘明。

二、按房屋稅條例第 2 條規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」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 4 項規定：「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。」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。」

三、本件訴願理由略以：

案外人○○出售與訴願人之系爭房屋面積為 98.3 平方公尺，除此之外尚應包含附屬建物（走廊及雨棚部分）面積在內。惟○○於出售時僅就其中 23.1 平方公尺申報買賣契稅，加以原處分機關並未實際現場勘驗，致原處分機關漏未就剩下 75.2 平方公尺核課契稅。訴願人於 75 年 6 月 16 日向○○承買系爭房屋，自得單獨就該房屋補辦申報房屋現值及稅籍登記；另訴願人自 75 年間即以所有之意思，公然、和平、繼續占有系爭房屋迄今，業因時效取得系爭房屋所有權，亦得單獨就該房屋補辦申報房屋現值及稅籍登記。原處分機關謂系爭房屋增建部分 75.2 平方公尺仍為○○所有，顯有違誤。

四、卷查系爭房屋之原房屋稅籍面積為 23.1 平方公尺，訴願人於 75 年 6 月 16 日與案外人○○

簽立不動產頂讓契約書購買系爭房屋，並於 75 年 8 月 23 日與○○共同向原處分機關士林分處申報移轉系爭房屋事實上處分權之買賣契稅，此有房屋稅籍紀錄表、不動產頂讓契約書、房屋買賣契約書及契稅申報書等影本附卷可稽。嗣訴願人於 95 年 6 月 5 日向原處分機關士林分處補申報系爭房屋之房屋稅籍，經該分處於 95 年 6 月 12 日派員現場勘查結果發現，系爭房屋課稅面積應為 98.3 平方公尺，其中原房屋稅籍面積為 23.1 平方公尺，其餘增建部分面積為 75.2 平方公尺，復有現場勘查測量資料及照片等影本附卷可按。原處分機關士林分處根據卷附本府工務局 82 年 6 月 26 日航照圖所示，以系爭房屋於拍攝時即已存在為由，乃以 95 年 6 月 14 日北市稽士林乙字第 09560616200 號函復訴願人系爭房屋增建部分准自 82 年 7 月起，按住家用稅率併主建物（即原房屋稅籍面積）課徵房屋稅，並核定補徵其 91 年至 95 年房屋稅。訴願人對原處分機關士林分處有關係爭房屋原房屋稅籍面積及增建部分建造日期之認定均有不服，向該分處申請更正系爭房屋之原房屋稅籍面積應為 98.3 平方公尺加上附屬建物（走廊及雨棚部分）面積，並申請更正系爭房屋（

含增建部分)之建造日期為50年1月1日。案經該分處以95年7月19日北市稽士林乙字第0

9560819600號函復訴願人除走廊及雨棚部分非屬房屋稅計課面積外，其餘均准予更正；另根據卷附之契稅申報書及經公證之房屋買賣契約書之記載，以訴願人僅取得系爭房屋23.1平方公尺之事實上處分權，其餘增建部分75.2平方公尺之事實上處分權仍為○○所有，並說明訴願人如已取得系爭房屋之事實上處分權，應檢具移轉契約書申報契稅；同時註銷前開補稅處分，尚非無據。

五、惟查，本件稽之訴願人據以申報房屋稅籍之系爭房屋平面位置圖及現場勘查測量資料所載，不論係A1、B2、B3房間、A2餐廳兼書房、B1客廳或廚房、浴廁等，均欠缺構造或使用上的獨立性，並不能單獨成為一物。而系爭房屋稅籍面積於50年7月申報時雖僅為23.1平方公尺，然原處分機關士林分處既將訴願人所主張系爭房屋(含增建部分)之建造日期為50年1月1日之事實，作為本件處分認定事實之前提要件，參照卷附不動產頂讓契約書(私契)所載「……第1條：本不動產頂讓標的物詳閱於後，計為：一、坐落臺北市○○大道○○段○○巷○○號建物瓦頂磚牆平房1棟，4房兩廳、廚廁各1間，門窗戶扉水電衛生設備俱全，連同庭院全部面積約0.025公頃(即250平方公尺)。……」等語，基於「一物一權(一物上僅能成立1個所有權；事實上處分權亦應有其適用)」的法理，則訴願人於75年6月16日與案外人○○訂立買賣契約後是否取得系爭房屋增建部分75.2平方公尺之事實上處分權，仍有疑義。

六、復查，未辦建物所有權第1次登記且無建造執照之房屋，其房屋稅向現住人或管理人徵收，此為房屋稅條例第4條第4項所明定。然房屋之現住人或管理人雖依同條例第7條規定向地方稅捐稽徵機關申報房屋稅籍，並不表示房屋之現住人或管理人即為房屋之所有權人或對房屋有事實上處分權，原處分機關對此漏未究明，逕行認定系爭房屋增建部分事實上處分權之歸屬，尚嫌速斷。況訴願人於95年6月5日向原處分機關士林分處申報系爭房屋之房屋稅籍時，該分處既已查明系爭房屋增建部分於82年6月26日即已存在，考量訴願人業於75年6月16日取得主建物事實上處分權之事實，似應查明訴願人是否係系爭房屋之現住人或管理人，而將其增建部分列入原先申報設立之房屋稅籍(該等行為並不涉增建部分事實上處分權歸屬之認定)，並據以補徵訴願人房屋稅。原處分機關士林分處捨此不為，逕行認定系爭房屋增建部分之事實上處分權歸屬他人，未將系爭房屋增建部分列入原先申報設立之房屋稅籍，亦與前揭房屋稅條例第4條第4項規定不合。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起50日內另為處分。

七、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(公出)

副主任委員 王曼萍(代理)

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 95 年 9 月 21 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，得於本決定書送達之次日起 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)