

臺北市政府 95.10.25. 府訴字第 09584923300 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，不服原處分機關中北分處 95 年 8 月 9 日北市稽中北乙字第 09590242500 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓房屋，經原處分機關中北分處於執行 95 年加強房屋稅籍及使用情形清查作業時，查得該房屋有附屬建物陽臺面積為 15.27 平方公尺，超過主建物面積 103.58 平方公尺之八分之一（ $15.27 > 103.58 / 8 = 12.94$ ），且未依法設立房屋稅籍，該分處乃以 95 年 8 月 9 日北市稽中北乙字第 09590242500 號函依房屋稅條例第 3 條規定，核定前開陽臺面積 2.3 平方公尺部分應列入建物面積，課稅現值為新臺幣（以下同）5,100 元，並自 95 年 7 月起併原建物按住家用稅率課徵房屋稅（96 年增加稅額 61 元）。訴願人不服，於 95 年 8 月 29 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，仍應視為原處分機關所為之處分，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 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 5 條第 1 款規定：「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二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。」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。……」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。」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。」臺北市房屋稅稽徵作業手冊第 3 章第 3 節現值核定：「..... 伍、作業說明：..... 一、評價標準：..... (二) 課稅現值之計算公式..... 3. 課稅面積之核計課稅面積 = 主建物面積 + 附屬建物 (儲藏室、陽臺等) + 公共設施分攤面積 (含大、小公) (3) 陽臺 (或平臺) 應課徵房屋稅面積之認定及計算。..... B. 每層戶陽臺 (或平臺) 寬度在 2 公尺以內之面積合計如有超過主建物含公共設施面積的八分之一部分，應計入主建物課稅。前述陽台面積雖大於八分之一，惟不超過 8 平方公尺者，免併入房屋課稅面積.....。」

三、本件訴願理由略以：

本件系爭房屋自 70 年 11 月 30 日建築完成迄今已 25 年，陽臺並未增建或改建成室內使用

歷年來系爭房屋課稅面積及現值均由原處分機關決定，但事隔 25 年以後，原處分機關竟通知應變更為部分陽臺面積 2.3 平方公尺列入建物面積，核定房屋課稅現值 5,100 元。原處分機關裁量權之行使竟昨是而今非，前後矛盾，令人民無法信服，亦違反行政程序法第 8 條規定誠實信用原則及信賴保護原則及第 10 條規定裁量權行使之原則。

四、卷查訴願人所有本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓房屋，經原處分機關中北分處於執行 95 年加強房屋稅籍及使用情形清查作業時，查得該房屋有附屬建物陽臺未依法設立房屋稅籍。復查房屋稅，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，此為首揭房屋稅條例第 3 條所明定，又房屋稅之課稅面積包含主建物面積、附屬建物 (儲藏室、陽臺等) 及公共設施分攤面積 (含大、小公)，而每層戶陽臺 (或平臺) 寬度在 2 公尺以內之面積合計如有超過主建物含公共設施面積的八分之一部分，應計入主建物課稅，此為亦首揭臺北市房屋稅稽徵作業手冊第 3 章第 3 節所明定。經查系爭房屋附屬建物陽臺面積為 15.27 平方公尺，超過主建物面積 103.58 平方公尺之八分之一 ($15.27 > 103.58 / 8 = 12.94$)，此有臺北市稅捐稽徵處房屋稅課稅明細表、地籍資料查詢畫面建物標示部及建物平面圖 (臺北市中山地政事務所建築改良物勘測成

果表)等影本在卷可憑。是原處分機關中北分處核定系爭陽臺面積超過主建物含公共設施面積的八分之一部分，即 2.3 平方公尺部分 (15.27-12.94= 2.3) 課稅現值為 5,100 元，並自 95 年 7 月起併原建物按住家用稅率課徵房屋稅 (96 年增加稅額 61 元)，自屬有據。

五、至於訴願人主張原處分機關變更部分陽臺面積 2.3 平方公尺應列入建物面積課徵房屋稅，違反行政程序法第 8 條規定誠實信用原則及信賴保護原則及第 10 條規定裁量權行使之原則等節。經查，系爭陽臺面積超過主建物面積八分之一部分，依法應併入主建物面積計算房屋稅課稅之面積，已如前述，是原處分機關中北分處於核課期間內依法予以核課房屋稅，並無違反誠實信用原則或裁量權行使等原則。又依前開說明及認定之事實，本件訴願人亦難主張有信賴保護原則之適用。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關中北分處所為處分，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 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 蕭偉松

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 10 月 25 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)