

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 95 年 12 月 27 日北市稽法甲字第 09530031400 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

- 一、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。
- 二、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面積（走廊及雨棚部分），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 日第 1 次向本府提起訴願，並經本府

以 95 年 9 月 21 日府訴字第 09584873700 號訴願決定：「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。」

三、嗣原處分機關士林分處重新審查後，審認依訴願人之主張尚無法認定系爭房屋增建部分 75.2 平方公尺是否於 50 年間即已建造完成及該部分是否於 75 年 8 月 23 日併同主建物移轉事實上處分權予訴願人，遂依據該分處 95 年 6 月 12 日現場勘查結果及臺北市政府工務局 82 年 6 月 26 日航照圖，將系爭增建部分核定自 82 年 7 月起設立房屋稅籍，並以 95 年 10 月 2 日北市稽士林乙字第 09561289000 號函以訴願人為系爭增建房屋之現住人或管理人，並依稅捐稽徵法第 21 條規定補徵 91 年至 95 年房屋稅，惟 94 年、95 年該房屋現值低於新臺幣（以下同）10 萬元且作住家使用，符合房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定免徵房屋稅。訴願人不服，申請更正，經原處分機關依稅捐稽徵法第 35 條規定，以 95 年 12 月 27 日北市稽法甲字第 09530031400 號復查決定：「復查駁回。」訴願人猶不服，於 96 年 1 月 12 日第 2 次向本府提起訴願，2 月 16 日、3 月 7 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定……二、依法……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為 5 年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第 22 條第 4 款規定：「前條第 1 項核課期間之起算，依左列規定……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

系爭房屋有否辦理不動產移轉登記、有否辦理申報契稅或其他稅賦，及訴願人是否為系爭房屋之原始建造人，均不影響系爭房屋於 50 年間建造之事實。訴願人業提出附案之申報房屋平面位置圖、不動產頂讓契約書、門牌證明書、水電使用表、出讓人○○於系爭房屋之戶籍謄本、訴願人全戶戶籍謄本、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、房屋稅籍證明、國有財產局土地租賃契約書及系爭房屋之空照圖等資料，均可證明系爭房屋確係於 50 年間建造完成，原處分機關竟置訴願人所提出上開事證於不顧，仍認定系爭房屋 75.2 平方公尺部分係於 82 年間所增建，並無理由。

三、卷查本案前經本府以 95 年 9 月 21 日府訴字第 09584873700 號訴願決定：

「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。」撤銷理由略以：「……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，遽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。……」

四、嗣原處分機關士林分處依前開訴願決定意旨重新審查後，審認依訴願人之主張尚無法認定系爭房屋增建部分75.2平方公尺是否於50年間即已建造完成及該部分是否於75年8月23日併同主建物移轉事實上處分權予訴願人，遂依據該分處95年6月12日現場勘查結果及臺北市政府工務局82年6月26日航照圖，將系爭增建部分核定自82年7月起設立房屋稅籍，並以95年10月2日北市稽士林乙字第09561289000號函以訴願人為系爭增建房屋之現住人或管理人，依稅捐稽徵法第21條規定補徵91年至95年房屋稅，惟94年、95年該房屋現值低於10萬元且作住家使用，符合房屋稅條例第15條第1項第9款規定免徵房屋稅。訴願人不服，申請更正，嗣經原處分機關以95年12月27日北市稽法甲字第09530031400號復查決定：「復查駁回。」

五、經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日檢附房屋買賣契約書與○○共同向原處分機關士林分處申報移轉系爭房屋（面積23.1平方公尺）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稽。因系爭房屋原房屋稅籍登載之面積為23.1平方公尺，訴願人於75年8月23日檢附房屋買賣契約書與○○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所載面積亦為23.1平方公尺，是原處分機關審認是時系爭房屋可得確認面積為23.1平方公尺，應屬有據。至於訴願人於95年6月5日向原處分機

關士林分處補申報系爭房屋房屋稅籍，經該分處於 95 年 6 月 12 日現場勘查查得系爭房屋課稅面積增為 98.3 平方公尺，則扣除原房屋稅籍面積後增建部分面積為 75.2 平方公尺，並經比對臺北市政府工務局 82 年 6 月 26 日航照圖，將系爭增建部分核定自 82 年 7 月起設立房屋稅籍；又因訴願人之配偶及直系血親設籍系爭房屋，訴願人亦主張其對於系爭房屋有管理、處分之權能，故原處分機關士林分處依房屋稅條例第 4 條第 4 款規定以訴願人為系爭增建房屋之現住人或管理人，依稅捐稽徵法第 21 條規定補徵系爭房屋 91 年至 95 年房屋稅，自屬有據。

六、至於訴願人提出相關事證主張系爭房屋全部面積均於 50 年間建造，系爭房屋有否辦理不動產移轉登記、有否辦理申報契稅或其他稅賦，及訴願人是否為系爭房屋之原始建造人，均不影響系爭房屋於 50 年間建造之事實等節。依據房屋稅條例第 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。經查本件系爭房屋於 50 年申報房屋稅籍時，其面積登載為 23.1 平方公尺，訴願人於 75 年 8 月 23 日檢附房屋買賣契約書與○○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所載面積亦為 23.1 平方公尺，業如前述，則原處分機關審認是時系爭房屋可得確認面積為 23.1 平方公尺，自無違誤。訴願人於事隔數十年之後，雖提出申報房屋平面位置圖、不動產頂讓契約書、門牌證明書、水電使用表、出讓人○○於系爭房屋之戶籍謄本、訴願人全戶戶籍謄本、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、房屋稅籍證明、國有財產局土地租賃契約書及系爭房屋之空照圖等資料，惟該等資料僅得證明系爭房屋於 50 年間業已建造，卻無法證明其 50 年間建造面積確為訴願人所主張之 98.3 平方公尺，則原處分機關士林分處審認依訴願人之主張尚無法認定系爭房屋增建部分 75.2 平方公尺是否於 50 年間即已建造完成及該部分是否於 75 年 8 月 23 日併同主建物移轉事實上處分權予訴願人，遂依據該分處 95 年 6 月 12 日現場勘查結果及臺北市政府工務局 82 年 6 月 26 日航照圖，將系爭增建部分核定自 82 年 7 月起設立房屋稅籍，亦無違誤。訴願主張各節，恐係誤解，委難憑採。從而，原處分機關士林分處以 95 年 10 月 2 日北市稽士林乙字第 09561289000 號函以訴願人為系爭增建房屋之現住人或管理人，並依稅捐稽徵法第 21 條規定補徵 91 年至 95 年房屋稅，惟 94 年、95 年該房屋現值低於 10 萬元且作住家使用，符合房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定免徵房屋稅，原

處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定，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 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（公出）
副主任委員 王曼萍（代理）
委員 陳 敏
委員 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 5 月 16 日

市長 郝龍斌

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）