

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵 91 年至 95 年房屋稅事件，不服原處分機關 96 年 3 月 9 日北市稽法乙字第 09530299700 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、緣訴願人所有本市文山區○○路○○巷○○號○○樓房屋，原經原處分機關文山分處核定免徵房屋稅（課稅面積為 47.1 平方公尺，房屋現值為新臺幣【以下同】40,600 元，依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定，住家房屋現值在 10 萬元以下者免徵房屋稅）在案。嗣該分處依本府工務局建築管理處（自 95 年 8 月 1 日起改隸本府都市發展局）95 年 5 月 22 日查報系爭房屋之屋頂平臺違建（面積：120 平方公尺）及地政機關之建物登記資料（面積：64.21 平方公尺），查得系爭房屋有課稅面積不符及增建情事，乃以 95 年 7 月 13 日北市稽文山乙字第 09590255300 號函請訴願人申報房屋現值及使用情形。惟訴願人並未申報，原處分機關文山分處乃依查得資料更正系爭房屋課稅面積共計為 120 平方公尺（包括登記面積 64.2 平方公尺及增建面積 55.8 平方公尺）及頂樓增建面積為 110 平方公尺，並以系爭房屋現值自 91 年起已逾 10 萬元，不符房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定，乃補徵系爭房屋 91 年至 95 年房屋稅計 14,820 元。
- 二、訴願人於 95 年 9 月 12 日申請更正，經原處分機關文山分處分別以 95 年 10 月 4 日北市稽文山乙字第 09590412201 號及同日期之第 09590412200 號函請訴願人及本市建築管理處提供系爭房屋及其頂樓興建完成及違建最早列管日期等相關資料。惟訴願人迄未提供，該分處乃依本市建築管理處 95 年 10 月 23 日北市都建查字第 09571023200 號函查復資料，更正核定系爭房屋面積自 53 年起為 64.2 平方公尺、76 年 6 月起樓頂增建面積為 72 平方公尺、83 年起並增建面積 55.8 平方公尺及樓頂增建面積為 38 平方公尺分別課徵房屋稅，並更正房屋現值 91 年為 228,600 元、9

2 年為 224,700 元、93 年為 220,900 元、94 年為 217,100 元及 95 年為 213,200 元，及更正補徵 91 年至 95 年房屋稅計 13,252 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 96 年 3 月 9 日北市稽法乙字第 09530299700 號復查決定：「申請人所有本市文山區○○路○○巷○○號○○樓房屋補徵 91 年至 95 年房屋稅額更正為新臺幣 2,731 元、2,684 元、2,637 元、2,592 元及 2,546 元，共計新臺幣 13,190 元。」上開復查決定書於 96 年 3 月 13 日送達，訴願人仍不服，於 96 年 4 月 2 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 1 項、第 4 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……」「未辦建物所有權第 1 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 5 條第 1 款規定：「房屋稅依房屋現職按左列稅率課徵之：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。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，申請重新核計。」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、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。」第 12 條第 1 項規定：「房屋稅每年徵收 1 次，其開徵日期由省（市）政府定之。」第 15 條第 1 項第 9 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……九、住家房屋現值在新臺幣 10 萬元以下者。……」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各省（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第 24 條規定制定之。」第 4 條第 1 項第 1 款規定：「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。」

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。至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。」

財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日臺稅三發第 810781076 號函釋：「依房屋稅條例第 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。』所稱之『建築物』依建築法第 4 條規定為定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人於 30 年前購買系爭房屋時，屋頂已有增建部分，多年來從未徵收房屋稅，且主建物因房屋現值在 10 萬元以下免徵房屋稅。增建部分已有 40 餘年，其間買賣轉手多次，當初建造人無從查考，無法依房屋稅條例第 7 條規定於房屋建造完成 30 日內，申報房屋稅。依同條例第 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，核計房屋現值並通知納稅義務人。訴願人從未接獲通知，無從表示異議，自不構成補稅之要件。原處分機關依據 83 年航照圖研判及徵稅，並無法律依據，顯有不當。
- (二) 依房屋稅條例第 12 條及稅捐稽徵法第 23 條等規定，房屋稅每年徵收 1 次，稅捐徵收期間為 5 年，自繳納期間屆滿之翌日起算，應繳

之稅捐未於徵收期間徵起者，不得再行徵收。本案原處分機關既認定系爭房屋增建部分係於 53 年即已存在，法定每年 1 次之徵收期，已錯過 40 餘次之徵收機會，現在再行補徵 5 年房屋稅，應屬誤徵。又主建物之房屋評定現值為 75,900 元，增建部分屋齡已逾 40 年，且破爛不堪，評定現值卻為 116,600 元，有失公平，請求撤銷原處分。

三、卷查訴願人所有系爭房屋，原經原處分機關文山分處核定免徵房屋稅在案。嗣該分處查報系爭房屋之屋頂平臺違建（面積：120 平方公尺），及地政機關之建物登記資料（面積：64.21 平方公尺），查得系爭房屋有課稅面積不符及增建情事，乃以 95 年 7 月 13 日北市稽文山乙字第 09590255300 號函請訴願人申報房屋現值及使用情形。惟訴願人並未申報，原處分機關文山分處乃依查得資料，更正系爭房屋課稅面積為 120 平方公尺（包括登記面積 64.2 平方公尺及增建面積 55.8 平方公尺）及頂樓增建面積為 110 平方公尺，並以系爭房屋現值自 91 年起已逾 10 萬元，不符房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定，乃補徵系爭房屋 91 年至 95 年房屋稅計 14,820 元。此有本府工務局建築管理處之違建查報案件明細表（查報文號 095-05-22 拍照列管：095-00020300）、違章查報案件清冊、採證照片 2 幀、本市古亭地政事務所核發之建築改良物勘測成果表及建物標示部查詢、及房屋稅主檔查詢等影本附卷可稽。

四、復查訴願人於 95 年 9 月 12 日申請更正，經原處分機關文山分處分別函請訴願人及本市建築管理處提供系爭房屋及其頂樓興建完成及違建最早列管日期等相關資料。惟訴願人迄未提供，該分處乃依本市建築管理處 95 年 10 月 23 日北市都建查字第 09571023200 號函及檢附資料（最初查報日期：76 年 6 月 12 日，違建面積：72 平方公尺），更正核定系爭房屋自 53 年起面積為 64.2 平方公尺、自 76 年 6 月起 2 樓頂增建面積為 72 平方公尺、自 83 年起並增建面積 55.8 平方公尺及樓頂增建面積為 38 平方公尺課徵房屋稅，並更正房屋現值 91 年為 228,600 元、92 年為 224,700 元、93 年為 220,900 元、94 年為 217,100 元及 95 年為 213,200 元，及更正補徵 91 年至 95 年房屋稅計 13,252 元。此亦有本市建築管理處之違建查報案件明細表（查報文號 076-06-12 處稿：076-00734600）影本在卷可憑。又查，訴願人申請復查後，經原處分機關重核結果，以系爭房屋 76 年 6 月至 83 年間，面積為 64.2 平方公尺、樓頂增建面積為 7

2 平方公尺，則樓頂增建面積較主建物面積超過 7.8 平方公尺，與一般房屋之建築結構未合，是原核定增建面積 55.8 平方公尺部分，應更正為 7.8 平方公尺部分自 76 年 6 月起、48 平方公尺部分自 83 年起課徵房屋稅，且其認列折舊年數亦已變更，爰以 96 年 3 月 9 日北市稽法乙字第 095302 99700 號復查決定更正原補徵 91 年至 95 年房屋稅額計 13,190 元，自屬有據。

五、至訴願人主張其於 30 年前購買系爭房屋時，屋頂已有增建部分，多年來從未徵收房屋稅，及增建部分已有 40 餘年，其間買賣轉手多次，建造人無從查考等節。查依首揭房屋稅條例第 3 條規定及財政部函釋意旨，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，所稱「建築物」，係指定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物，無照違章建築房屋亦包括在內。本件訴願人既自承其購屋前，屋頂已有增建之構造物，縱非屬房屋登記坪數，客觀上即得認定為增加房屋使用價值之建築物，自應併原有建物核課房屋稅。訴願主張，尚難採據。

六、另訴願人主張依房屋稅條例第 12 條及稅捐稽徵法第 23 條等規定，房屋稅每年徵收 1 次，稅捐徵收期間為 5 年，原處分機關既認定系爭房屋增建部分係於 53 年即已存在，卻遲誤每年 1 次之徵收期，嗣後補徵 5 年房屋稅，顯有不當等節。查依首揭稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項及第 22 條第 4 款等規定，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，核課期間為 5 年，在上開核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵；其核課期間之起算，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。本件原處分機關文山分處於系爭房屋 91 年至 95 年期房屋稅之 5 年核課期間內，查得系爭房屋及屋頂有增建構造物並經查報列管違建之情事，並以 95 年 8 月 2 日北市稽文山乙字第 09590285700 號函核定補徵系爭房屋 91 年至 95 年房屋稅額，並未逾核課期間。又上開房屋稅條例第 12 條僅係房屋稅應按年徵收，並由省（市）政府訂定開徵日期之一般性作業規定，核與稅捐稽徵法第 22 條及第 23 條有關稅捐核課期間、徵收期間之時效規定，應屬二事。另訴願人主張原處分機關並未將核計房屋現值通知納稅義務人，因其從未接獲通知，無從表示異議乙節。經查原處分機關文山分處前以 95 年 8 月 2 日北市稽文山乙字第 09590285700 號函檢送 91 年至 95 年補徵房屋稅繳款書時，該函業已告知訴願人系爭房屋 91 年房屋現值為 75,900 元，且上開各年

度補徵房屋稅繳款書亦已記載課稅現值。是訴願主張各節，顯有誤解，委難憑採。從而，原處分機關文山分處補徵系爭房屋 91 年至 95 年房屋稅，及原處分機關復查決定更正原補徵 91 年至 95 年房屋稅額計 13,190 元，揆諸首揭規定及函釋意旨，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

副主任委員 王曼萍

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 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 96 年 07 月 04 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)