

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅及地價稅事件，不服原處分機關中正分處 96 年 7 月 6 日北市稽中正乙字第 09630182100 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正區○○○路○○段○○號○○樓房屋（課稅面積為 33.7 平方公尺），及其坐落基地本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，原經原處分機關中正分處分別按營業用稅率課徵房屋稅及按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人於 96 年 6 月 20 日以系爭房屋之使用情形業已變更為由，向原處分機關中正分處申請勘查，經該分處查得系爭房屋原設有玉貴人工作坊，而該工作坊業於 95 年 11 月 28 日註銷營業稅登記，又系爭房屋自 91 年 8 月 13 日起即無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，其所坐落之基地不符合自用住宅用地要件，該分處乃以 96 年 7 月 6 日北市稽中正乙字第 09630182100 號函核定系爭房屋自 96 年 7 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，系爭土地仍按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，於 96 年 7 月 20 日向本府提起訴願，8 月 21 日補充訴願理由，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，其所為之處分應視為原處分機關之處分，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：……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。……」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 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。」

土地稅法第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第 16 條第 1 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十。……」第 41 條規定：「依第 17 條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」

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 項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：…… 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、人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。……」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。」

財政部 74 年 7 月 22 日臺財稅第 19180 號函釋：「住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值，但不包括左列各項之現值：（一）供公眾通行之騎樓。……（三）純屬防空避難設施之地下室，或地下室僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用，合於本部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函規定免徵房屋稅。未設有門窗、牆壁供遮陽防雨使用之屋頂棚架，依本部 70 年 7 月 14 日臺財稅第 35738 號函規定免徵房屋稅。」

74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。……」

### 三、本件訴願及補充理由略謂：

訴願人所有系爭房屋之課稅面積應為 26.23 平方公尺，未作營業使用，係自用，有訴願人次女○○○設籍，請求更正房屋稅稅額。

### 四、卷查訴願人所有系爭房屋（課稅面積：33.7 平方公尺）及其坐落基地之持分土地，原經原處分機關中正分處分別按營業用稅率課徵房屋稅

及按一般用地稅率課徵地價稅在案。嗣訴願人於 96 年 6 月 20 日以系爭房屋之使用情形業已變更為由，向原處分機關中正分處申請勘查，經該分處查得系爭房屋原設有○○工作坊，而該工作坊業於 95 年 11 月 28 日註銷營業稅登記，又系爭房屋自 91 年 8 月 13 日起即無訴願人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記，其所坐落之土地不符合自用住宅用地要件，此有房屋稅主檔查詢畫面、營業稅主檔查詢畫面及戶政連線除戶資料等影本附卷可稽。是原處分機關中正分處核定系爭房屋自 96 年 7 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，系爭土地仍按一般用地稅率課徵地價稅，洵屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋之課稅面積應為 26.23 平方公尺，未作營業使用，係自用云云。查依卷附建物門牌綜合資訊，訴願人所有系爭房屋，除主建物（建號：○○）外，尚有共同使用部分（建號：○○、○○）共計 3 筆，依首揭財政部函釋意旨，除部分共同使用部分不列入住家房屋現值計算，其餘未列示之共同使用部分皆應計入，訴願人認房屋課稅面積應僅限於建物本身之面積，顯屬誤解。複查參酌最高行政法院 94 年 2 月 24 日 94 年度判字第 260 號對訴願人因另案房屋稅事件之判決主文：「上訴駁回。……」其理由略以：「……三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果以：……（三）再查上訴人（即本件訴願人）所有之臺北市○○區○○路○○段○○號房屋，被上訴人所屬中正分處核算其應課稅面積，除主建物面積為 26.23 平方公尺（建號臺北市中正區○○段○○小段○○建號），尚包含共同使用面積 7.61 平方公尺（建物共同使用部分之建號分別為臺北市中正區○○段○○小段○○號 ……臺北市中正區○○段○○小段○○建號… ..合計為 33.84 平方公尺（被上訴人所屬中正分處誤算為 33.7 平方公尺），其課稅面積並不包括通道，系爭房屋雖供住家使用，其供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，自應依該主建物之用途所適用之稅率分攤課稅，不得割裂，上訴人主張不須分攤電梯及公共設施云云，於法不合，自難採憑……」是以，本件系爭房屋之課稅面積為原處分機關中正分處核定課徵系爭房屋稅之先決事實，而原處分機關此一事實之認定，業經上開最高行政法院判決所採認，又原處分機關所認定之課稅面積雖為 33.7 平方公尺，對於訴願人並無不利益，訴願人對系爭房屋課稅面積再事爭執，委無足採。再查依卷附戶籍連線戶籍資料所載，訴願人次女○○○戶籍業於 91 年 8 月 12 日自系爭房屋遷出國

外；是系爭土地不符土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定。訴願主張，亦難憑採。從而，原處分機關中正分處所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，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 陳淑芳  
委員 陳石獅  
委員 陳媛英  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 9 月 6 日

市 長 郝龍斌 公假  
副市長 林崇一 代行

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)