

訴 願 人：鄭○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 96 年房屋稅事件，不服原處分機關 96 年 10 月 26 日北市稽法乙字第 09633541300 號複查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人之被繼承人鄭○○（85 年 12 月 25 日死亡）前以其所有本市萬華區萬大段 2 小段 208 地號土地應有部分二分之一與案外人○○建設有限公司合作興建地下 3 層地上 11 層之大樓乙棟（建物門牌：本市萬華區東園街○○號），並約定系爭房屋 6 樓 A 戶（即 135 號 6 樓）、9 樓 B 戶（即 135 號 9 樓之 1）、10 樓 A 戶（即 135 號 10 樓）及 B 戶（即 135 號 10 樓之 1，複查決定書誤植為 10 樓）分配為鄭○○及訴願人所有。該建物於 85 年 9 月 16 日取得本府工務局核發之 85 使字 381 號使用執照，訴願人及其他建物所有權人等乃檢具使用執照等資料，於 86 年 3 月 7 日向原處分機關萬華分處申報房屋稅籍，案經該分處以 86 年 3 月 27 日北市稽萬乙字第 4287 號書函核定自 85 年 10 月起課徵房屋稅。
- 二、惟因前揭建設公司與銀行間發生債務糾紛，致系爭 4 戶房屋之所有權歸屬產生爭執，案經臺灣臺北地方法院 93 年 6 月 30 日 88 年度訴字第 228 0 號民事判決確認 10 樓 A、B 戶房屋為訴願人所有，6 樓 A 戶及 9 樓 B 戶為訴願人及案外人徐鄭○○ 2 人共同繼承取得。嗣訴願人以系爭房屋無水電、無電梯、無門窗不堪使用為由，於 96 年 6 月 20 日向原處分機關萬華分處申請自申報稅籍日起免徵房屋稅，經該分處審認系爭房屋無電梯設備可供使用，以 96 年 6 月 27 日北市稽萬華乙字第 09630856400 號函核定地段調整率改按百分之百計徵房屋稅，並更正 96 年房屋稅分別為新臺幣（以下同）4,155 元、3,499 元、4,155 元及 3,499 元。訴願人不服，提起訴願，案移由原處分機關依複查案辦理，經原處分機關以 96 年 10 月 26 日北市稽法乙字第 09633541300 號複查決定：「複查駁回。」訴願人仍不服，於 96 年 11 月 23 日向本府提起訴願，同年 12 月 11 日補具訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按房屋稅條例第 2 條第 1 款規定：「本條例用辭定義如左：一、房屋，指固定於土地建築物，供營業、工作或住宅者。」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。」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 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」第 12 條規定：「房屋稅每年徵收 1 次.....」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 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。」第 6 條第 1 款規定：「本條例第 7 條所定申報日期之起算日期規定如下：一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿 60 日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿 120 日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為標準。」

財政部 74 年 11 月 28 日臺財稅第 25433 號函釋：「本案貴市××號 8 層樓房屋於 67 年 9 月 8 日核發使用執照，惟該房屋因建商給付工程款票據遭受退票，承包商乃提起訴訟，經確認決定抵押權後，自 67 年 8 月 31 日起屢經查封登記及塗銷查封登記，致使該房屋尚未接水電及使用，其未裝置水電如非可歸責於該房屋納稅義務人者，當無經核發使用執照而故意延不裝置水電適用。至其申報起算日，可於該非可歸責於納稅義務人而未接水電之事由消失後，再依規定辦理。」

- 二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人所有系爭房屋並未完成，即未能使用且未有水電設備，依房屋稅條例第 8 條規定，應停止課稅。

(二) 訴願人及被繼承人之房屋確係合建分屋，在合建契約未完成對待給付前，雖有分配房屋名義亦僅有名義上之登記，然並未實質點交，該房屋尚不得稱地主可自由出入、使用、佔有。故查封期間至勝訴判決顯然已不必為所謂水、電或權狀之有無或是否主動積極申請之有無（即所謂客觀不能）即應免稅。

(三) 系爭房屋係地主合建分屋，客觀上無門窗水電且係電梯集合住宅，建商經營不善尚未分屋，故其門窗水電電梯尚難自力救濟，請依實質課稅原則及財政部 74 年 11 月 28 日臺財稅第 25433 號函釋免徵房屋稅。

三、卷查訴願人之被繼承人鄭○○前以其所有本市萬華區萬大段 2 小段 208 地號土地應有部分二分之一與案外人○○有限公司合作興建地下 3 層地上 11 層之大樓乙棟（建物門牌：本市萬華區東園街○○號），並約定系爭房屋 6 樓 A 戶（135 號 6 樓）、9 樓 B 戶（135 號 9 樓之 1）、10 樓 A 戶（135 號 10 樓）及 B 戶（135 號 10 樓之 1）分配為鄭○○及訴願人所有，於 85 年 9 月 16 日取得本府工務局核發之 85 使字 381 號使用執照。因前揭建設公司與銀行間發生債務糾紛，致系爭 4 戶房屋之所有權歸屬產生爭執，案經臺灣臺北地方法院 93 年 6 月 30 日 88 年度訴字第 2280 號判決確認 10 樓 A、B 戶房屋歸訴願人所有，6 樓 A 戶、9 樓 B 戶房屋為訴願人及案外人徐鄭○○ 2 人共同繼承取得，此有臺灣臺北地方法院 93 年 6 月 30 日 88 年度訴字第 2280 號判決、96 年 5 月 24 日 95 年度重訴字第 1231 號判決、戶政連線戶籍、除戶資料、本府工務局 82 建字第 165 號建造執照及 85 使字 381 號使用執照影本附卷可稽。又查，訴願人等人前檢具使用執照等相關資料，向原處分機關萬華分處申請設立房屋稅籍，並經萬華分處核定自 85 年 10 月起課徵房屋稅，此有房屋稅申報書、萬華分處 86 年 3 月 27 日北市稽萬乙字第 4287 號書函附卷可稽，是萬華分處認定訴願人為系爭房屋之所有權人，並向其課徵房屋稅，自無不合。嗣訴願人於 96 年 6 月 20 日向萬華分處申請自申報稅籍日起免徵房屋稅，經該分處派員現場勘查，發現系爭大樓無電梯設備可供使用，此有現場照片 8 幀附卷可稽，萬華分處乃將系爭房屋地段率改按百分之百計徵 96 年房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張因建商經營不善倒閉致系爭大樓尚未分屋，且無門窗水電及電梯，應依財政部 74 年 11 月 28 日臺財稅第 25433 號函釋免徵房屋

稅乙節。經查，系爭建築物於 85 年已取得使用執照，按建築管理機關對系爭建築物核發使用執照，應係該建築物已達可供人居住之狀態，是依前揭房屋稅條例第 2 條及第 3 條規定，自屬於房屋稅課稅標的，雖建設公司與銀行間發生財務糾紛，致未能申裝水電，仍不影響可供人居住之事實。又查，針對系爭房屋能否單獨申裝水電之疑點，前經原處分機關分別函詢○○股份有限公司臺北市區營業處及臺北自來水事業處西區營業分處，經○○股份有限公司臺北市區營業處以 96 年 9 月 14 日 D 北市字第 09609060941 號函復略以：「..... 說明：（二）新建大樓於核發使用執照後申請用電，不限整棟大樓一併申請或個別住戶單獨申請，惟實務上皆由起照（造）人就整棟大樓所需用電提出新設申請。.....」臺北自來水事業處西區營業分處以 96 年 9 月 13 日北市水西營給字第 09660225800 號函復略以：「..... 說明..... 三、新建大樓於取得使用執照後，應依審查合格之自來水用水設備表後設計圖辦理檢驗及全棟新設用水申請，或各別住戶為獨立所有權狀者，可由各別住戶單獨申請或數戶合併申請。」據上，水電主管單位均指明可由住戶單獨申請，則系爭房屋迄未申報水、電，訴願人顯有怠於行使權利，實難謂無可歸責之處。又前揭財政部函釋係針對未向稅捐稽徵機關申報房屋稅籍之房屋，如其未裝置水電係非可歸責該房屋納稅義務人，得延長房屋稅申報日，而本案系爭房屋既已於 86 年 3 月 7 日申報設籍，自無該函釋適用之餘地。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關萬華分處所為處分及原處分機關複查決定駁回複查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、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 程明修
委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 97 年 1 月 31 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)