

臺北市政府 97.12.03. 府訴字第 09770180700 號訴願決定書

訴 願 人 鄭○○

訴 願 代 理 人 黃○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 97 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 97 年 8 月 22 日北市稽法乙字第 09731329000

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人之被繼承人鄭○○（民國（下同）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○○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 4 戶房屋即該棟大樓中之 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 1

0 樓）及 B 戶（即 135 號 10 樓之 1）分配為鄭○○及訴願人所有。該棟大樓於 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，訴願人及該棟大樓之其他房屋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 2280 號民事判決確認該棟大樓中之 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○○等 2 人共同繼承

取得。嗣訴願人以系爭 4 戶房屋無水電、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 4 戶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（下同）4,155 元、3,49

9 元、4,155 元及 3,499 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 96 年 10 月 26 日北
市

稽法乙字第 09633541300 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，向本府提起訴願
，經本府以 97 年 1 月 31 日府訴字第 09670326200 號訴願決定：「訴願駁回。」確定在案

。三、嗣逢 97 年房屋稅開徵，原處分機關萬華分處乃核定系爭 4 戶房屋以訴願人為納稅義務人
課徵 97 年房屋稅計 1 萬 5,142 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 97 年 8 月 22
日

北市稽法乙字第 09731329000 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 97 年 9 月 1
0 日經由原處分機關向本府提起訴願，9 月 17 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答
辯。

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.....。」

建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁
，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」

土地登記規則第 78 條規定：「申請建物所有權第 1 次登記前，應先向登記機關申請建物
第 1 次測量。」第 79 條第 1 項第 1 款規定：「申請建物所有權第 1 次登記，應提出使用

執

照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相
關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍
及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。」第 80 條規定：「區分所有建物，區分所有
權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 6 條第 1 項第 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。」

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，供個人過公眾使用之構造物或雜項工作物.....。』

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人所有系爭 4 戶房屋為合建分屋，無門窗、水電，又為電梯集合住宅，依財政部 74 年 11 月 28 日臺財稅第 25433 號函釋應免徵房屋稅。且訴願人於系爭大樓合建契約尚未為對待給付前，建商尚未點交系爭 4 戶房屋，訴願人僅為名義上之登記所有權人，並無權處分及使用系爭 4 戶房屋。
- (二) 系爭大樓水電之申請，非訴願人單戶可得自由施作，更不合乎經濟原則。訴願人亦無法負擔集合住宅全戶之費用，該水、電絕非訴願人能力所能負擔，且依安全原則，更不得草率完成，訴願人既未因系爭 4 戶房屋而有收益，該水電未予申請裝設自非可歸責於訴願人。
- (三) 按土地登記規則第 78 條規定，依訴願人僅有之資料是否可辦理建物所有權第 1 次登記仍是未知數。另依臺北市房屋稅徵收自治條例第 6 條第 1 項第 1 款規定，房屋稅籍之設立與房屋稅之起算日期及房屋稅是否課徵並無絕對之連帶關係。實務上有房屋稅籍並非代表一定需要課房屋稅，房屋稅籍應僅為管理上之代號。

三、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 4 戶房屋即該棟大樓中之 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，系爭大樓於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號判決確認系爭大樓中之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○○等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2

4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，嗣經訴願人於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，經該分處於96年6月間派員至現場勘查，發現系爭大樓之結構、隔間均已完成，惟無電梯設備可供使用，此有現場照片8幀附卷可稽，該分處乃以96年6月27日北

市稽萬華乙字第09630856400號函將系爭4戶房屋原適用地段調整率130/100改為100/100核

課房屋稅，並否准訴願人免徵房屋稅之申請，並更正96年房屋稅。是原處分機關萬華分處審認系爭4戶房屋雖未有水電供應，惟確屬已建造完成並處於可得使用之狀態，並以訴願人為系爭4戶房屋之納稅義務人，向其課徵96年房屋稅，共計1萬5,308元（

4,15

5+3,499+4,155+3,499=15,308），業經本府97年1月31日府訴字第09670326200號函訴願決定所肯認。嗣逢97年度房屋稅開徵，原處分機關萬華分處乃核定系爭4戶房屋以訴願人為納稅義務人課徵97年度房屋稅計1萬5,142元，自屬有據。

四、至訴願人主張因其僅為名義上之所有權人，並無權處分及使用系爭4戶房屋，且系爭4戶房屋至今尚未點交，亦無門窗、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4戶房屋前經臺灣臺北地方法院93年6月30日88年

度訴字第2280號民事判決確認為訴願人所有，前已論述，是按民法第759條規定：「因

繼承.....或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記不得處分其物權。

」訴願人係因上開判決於登記前已取得系爭 4 戶房屋之所有權，此亦為訴願人所不爭執，是依前揭房屋稅條例第 4 條第 1 項前段規定，原處分機關以訴願人為系爭 4 戶房屋之納稅義務人向其課徵房屋稅，並無違誤。次查，系爭大樓前經臺北市建成地政事務所於 85 年 12 月 27 日辦竣測量，且經全體起造人就系爭大樓之權利範圍達成協議，此有系爭 4 戶房屋及其共同使用部分之建物測量勘測成果圖及協議書影本附卷可稽，是按土地登記規則第 78 條、第 79 條第 1 項第 1 款及第 80 條等規定，訴願人自得檢具相關資料就其區分

所

有部分之權利，單獨向登記機關申請登記。另查，系爭大樓係於 85 年取得使用執照，已如前述，系爭 4 戶房屋既已領有使用執照，其房屋之主要結構、室內隔間及建築物主要設備自己建造完竣，依房屋稅條例第 2 條第 1 款及第 3 條規定，系爭 4 戶房屋自屬房屋稅

之

課稅標的，至於系爭 4 戶房屋因故致未能申裝水電，仍不影響上開房屋業可供人居住之事實。又查，針對系爭 4 戶房屋能否單獨申裝水電之疑義，前經原處分機關分別函詢臺灣電力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，經臺灣電力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。.....」及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。」該等水電主管單位均指明可由住戶單獨申請，則系爭 4 戶房屋迄未申裝水、電，實難謂訴願人無可歸責之事由。又訴願人主張系爭 4 戶房屋依前揭財政部 74 年 11 月 28 日臺財稅第 25433 號函釋意旨，應免徵房屋稅乙節，查

該

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 4 戶房屋既已於 86 年 3 月 7 日申

報

房屋稅籍，自無該函釋關於延長房屋稅申報日之適用。是訴願主張得免徵房屋稅云云，顯係誤解法令，不足採據。又查訴願人主張系爭 4 戶房屋無基本水電供應設施，不具備堪住狀態，應免徵房屋稅乙節。按房屋稅條例第 3 條及第 7 條規定，房屋應於建造完成之

日起 30 日內申報房屋稅籍，而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，再按前揭建築法規定及財政部賦稅署函釋意旨，所謂之建築物，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。經查系爭 4 戶房屋建築工程完成，並領有使用執照，已具有經濟上之價值，即為房屋稅課徵之對象，是訴願主張，不足採據。另訴願人主張依臺北市房屋稅徵收自治條例第 6 條第 1 項第 1 款規定，房屋稅籍之設立與房屋稅之起算日及房屋稅是否課徵無絕對連帶關係乙節，依房屋稅條例第 7 條規定納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內，向稅捐稽徵機關申報房屋稅籍，以為稅捐稽徵機關課徵房屋稅之依據，至於申報日期之起算日，臺北市房屋稅徵收自治條例第 6 條第 1 項第 1 款定有明文，訴願主張，顯對法令有所誤解，尚難採據。從而，原處分機關萬華分處所為處分及原處分機關復查決定駁回復查之申請，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，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫
副主任委員 王 曼 萍
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

中 華 民 國 97 年 12 月 3 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 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)