

臺北市政府 98.09.22. 府訴字第 09870111800 號訴願決定書

訴 願 人 曹○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 98 年 5 月 15 日北市稽中南字第 09830360100 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區吉林段 1 小段 654 地號持分土地（持分面積為 26.75 平方公尺，下稱係爭土地）及其地上房屋（門牌號碼：臺北市中山區民生東路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，面積為 78.4 平方公尺，下稱係爭房屋），原經原處分機關中南分處分別核定係爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅及係爭房屋按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣經該分處辦理 97 年度地價稅清查作業時，查得係爭土地之地上房屋分別自民國（下同）85 年 4 月 5 日、88 年 1 月 11 日起供穩定土地登記專業代理人事務所及林○○土地登記專業代理人事務所營業使用，不符土地稅法第 9 條及同

法施行細則第 4 條關於自用住宅用地要件之規定，乃以 97 年 9 月 4 日北市稽中南甲字第 09732

261500 號函通知訴願人係爭土地自 86 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 92 年至 96 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅。訴願人不服，於 97 年 9 月 8 日申請係爭土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關中南分處核認係爭房屋面積有六分之一供營業使用，乃以 97 年 9 月 15 日北市稽中南甲字第 09730868800 號

函核定係爭房屋供營業使用所佔係爭土地面積計 4.46 平方公尺部分，仍按一般用地稅率課徵地價稅，其餘 22.29 平方公尺部分，自 97 年起改按自用住宅用地稅率課徵地價稅；而係爭房屋自 97 年 9 月起面積 65.3 平方公尺部分改按住家用稅率課徵房屋稅，其餘面積 13.1 平方公

尺部分仍按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。訴願人以 98 年 1 月 5 日複查申請書對補徵 92 年至

96 年之差額地價稅不服，並申請退還係爭房屋 86 年至 96 年溢繳之房屋稅，其中就補徵差額地價稅部分，經原處分機關以 98 年 2 月 20 日北市稽法乙字第 09830009600 號複查決定：「複查

駁回。」訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 98 年 7 月 15 日府訴字第 09870083700 號訴

願

決定：「訴願駁回。」在案。而就訴願人請求退還 86 年至 96 年溢繳房屋稅部分，原處分機關中南分處則以 98 年 3 月 26 日北市稽中南乙字第 09832097500 號函復訴願人否准所請，並維持原

核定。訴願人不服上開原處分機關中南分處函，於 98 年 4 月 24 日向本府提起訴願，嗣經原處分機關重新審查後，以其所屬分處係內部單位，倘欲對外作成行政處分，應以原處分機關名義為之，乃以 98 年 5 月 15 日北市稽中南字第 09830360100 號函撤銷上開中南分處 98 年 3 月 26

日北市稽中南乙字第 09832097500 號函及重為處分仍否准所請。該函於 98 年 6 月 18 日送達，本

府嗣以原處分已不存在為由，以 98 年 6 月 25 日府訴字第 09870 079500 號訴願決定：「訴願不

受理。」訴願人仍不服原處分機關 98 年 5 月 15 日北市稽中南字第 09830360100 號函，於 98 年 7

月

17 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 28 條第 1 項規定：「納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。」

」

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 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 5 條規定：「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。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。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於

全部面積六分之一。」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，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。」

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二十四條規定制定之。」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：一、住家用房屋，百分之一點二。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。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭房屋於 85 年 3 月起因設立事務所，故得適用特別稅率之原因、事實消滅，當時原處分機關中南分處告知房屋稅六分之一改按非住家非營業用稅率，地價稅六分之一改按一般用地稅率，惟依該分處就本案有關之處分函意旨，顯然原處分機關中南分處並未按告知訴願人之意旨核課 86 年至 96 年止之房屋稅及地價稅，但訴願人因信賴該分處之核課處分，於歷年收到房屋稅與地價稅通知時，訴願人之真意，係對房屋稅與地價稅兩者相加總額，跟 85 年以前房屋稅全部按住家用稅率，地價稅全部按自用住宅用地稅率之加總比較增加有限，因而確認收到之房屋稅與地價稅稅單，係正確無誤，即依規定繳納，但原處分機關對有利訴願人之事實均棄之不顧，甚至曲解訴願人之真意，作出不利訴願人之處分。
- (二) 系爭房屋供事務所使用，均依法令規定辦理設立登記。原處分機關自 85 年至 96 年止對於系爭房屋使用資料齊全，依法應作出符合事實狀況之正確核課處分。
- (三) 因中南分處 85 年至 96 年之房屋稅及地價稅核課錯誤，致訴願人無法即時提出申請系爭房屋面積六分之一部分按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，以符合房屋實際使用狀況。

三、查訴願人所有房屋原經原處分機關中南分處核定按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣經該分處查得系爭房屋分別自 85 年 4 月 5 日、88 年 1 月 11 日起供穩定土地登記專業代理人事務所及林○○土地登記專業代理人事務所營業使用，有地籍資料查詢建物土地綜合資料、運用房屋稅稅號查詢營業稅資料作業畫面、臺北市政府地政處 97 年 10 月 17 日北市地三字第 09732623700 號函、房屋稅籍紀錄表、徵收檔查詢畫面及稅籍主檔查詢畫面等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執，是訴願人所有系爭房屋自應依房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定，按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，

訴願人於 97 年 9 月 8 日始向原處分機關中南分處申報系爭房屋使用情形有變更，經該分處以 97 年 9 月 15 日北市稽中南甲字第 09730868800 號函核定系爭房屋自 97 年 9 月起面積 65.3

平方公尺部分改按住家用稅率課徵房屋稅，其餘面積 13.1 平方公尺部分仍按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，是訴願人以 98 年 1 月 5 日復查申請書申請退還系爭房屋 86 年至 96 年

溢繳之房屋稅，原處分機關否准訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張 85 年 3 月設立事務所時，中南分處告知房屋稅六分之一改按非住家非營業用稅率，訴願人因信賴該分處之核課處分，即依規定繳納；系爭房屋供事務所使用，已依規定辦理設立登記，原處分機關依法應作出正確核課處分；因中南分處核課錯誤，致訴願人房屋稅無法即時提出六分之一按非住家非營業用稅率課徵，以符合房屋實際使用狀況等語。依首揭房屋稅條例第 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；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。查本件縱訴願人所有系爭房屋面積有六分之一自 85 年 3 月起供事務所使用，其餘面積供住家使用，惟其並未依前開規定於系爭房屋實際使用情形變更之日起 30 日內向原處分機關申報，自無從就系爭房屋面積六分之一以外部分按住家用稅率課徵房屋稅，或嗣後另行申請退還按非住家非營業用稅率與住家用稅率之差額房屋稅。是訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關否准其申請退還 86 年至 96 年之溢繳房屋稅，揆諸首揭規定，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 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘

中 華 民 國 98 年 9 月 22 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）