

臺北市政府 98.10.01. 府訴字第 09870117100 號訴願決定書

訴 願 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 98 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 98 年 6 月 24 日北市稽法乙字第 09831013800 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市文山區萬芳路○○號○○樓及萬芳路○○號、○○號等共同使用部分之房屋（課稅面積共計為 106.5 平方公尺），原經原處分機關文山分處分別核定按住家用稅率課徵房屋稅（面積為 65.8 平方公尺）及免徵房屋稅（面積為 40.7 平方公尺）在案。嗣經該分處查得上開共同使用部分之地上 1 層，依本府工務局 94 使字第 xxxx 號使用執照記載用途別為機車停車空間部分（面積為 974.88 公尺），未經主管機關核准，擅自變更作

大廳、會客室及住戶交誼廳使用，該分處乃依其實際使用情形，以 97 年 3 月 20 日北市稽文山乙字第 09730125600 號函核定該地上 1 層用途別為機車停車空間部分之房屋，應自 97 年 4 月起

改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。嗣因 98 年房屋稅開徵，該分處乃核定就該部分共同使用歸屬訴願人所負擔之計稅面積為 8 平方公尺（ $974.88/122 \text{ 戶} = 8$ ）部分，應按非住家非營業用稅率課徵 98 年房屋稅。訴願人不服，向原處分機關文山分處申請更正稅額，經該分處分別以 98 年 5 月 1 日北市稽文山乙字第 09832453600 號、98 年 5 月 6 日北市稽文山乙字第 09832464

500 號及 09832493100 號函復訴願人仍維持原核定。訴願人對於上開房屋 8 平方公尺部分之房屋稅不服，申請複查，經原處分機關以 98 年 6 月 24 日北市稽法乙字第 09831013800 號複查決定

：「複查駁回。」上開複查決定書於 98 年 6 月 29 日送達，訴願人仍不服，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。」第 4 條第 1 項規定：「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。」第 9 條第 1 項規定：「各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。」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三十日內，檢附證件，申請重行核計。」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、按房屋所處街道村裡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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定：「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。房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵……。」第 8 條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府（以下簡稱市政府）公告之。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 1 點規定：「為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。」第 2 點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊率及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率（評定）表』為準。」第 4 點規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但已領有使用執

照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準.....。」第 5 點規定：「下列房屋除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：.....（四）十層樓以上之房屋.....。」第 8 點規定：「房屋樓層之高度在四公尺以上者，其超出部分，以每十公分為一單位，增加標準單價 1.25%，未達十公分者不計。但房屋樓層高度超過十二公尺，其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者，高度以十二公尺計.....。」

財政部 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。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人所有機車停車空間何來原核定 8 平方公尺？依實際使用 2 平方公尺已足夠停放機車，原處分機關濫以住戶數均分核計以 8 平方公尺課稅，顯於法無據，應先行更正，改依權狀實際持有面積核算。且訴願人所有房屋權狀總建物面積 39.78 平方公尺、陽臺 2.92 平方公尺、附屬建物 3.9 平方公尺（合計為 46.60 平方公尺），與原處分機關核課房屋稅面積高達 106.5 平方公尺，差異甚大，應重新核算房屋稅課稅面積。
- (二) 依房屋稅條例第 5 條第 2 款規定，非住家非營業用房屋係指供私人醫院、診所、自由職業事務所、補習班及人民團體等使用之房屋。該分處擅將大廳、會客室及住戶交誼廳使用曲解為非住家非營業使用，於法無據。且該課稅現值係自 97 年起新增，又濫權亂計，有枉法濫權徵收之嫌。
- (三) 現行使用之大廳、會客室及住戶交誼廳通道空間，並非都變更作機車停車空間使用，原處分機關竟全部都當成機車停車空間變更使用，顯有不當。又臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項規定並不包括公寓大廈管理條例作為公用部分之停車空間或大廳通道空間。故大廳、會客室、住戶交誼廳及通道空間，均符合公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用之用途，既非供「住宅」用之房屋，更非供「非住家非營業用」之工作用房屋，故不應按「非住家非營業用」課徵房屋稅，該溢收稅款應予加計利息退還。

三、查原處分機關文山分處原核定訴願人所有本市文山區萬芳路○○號○○樓及萬芳路○○號、○○號等共同使用部分之房屋（課稅面積共計為 106.5 平方公尺）分別按住家用稅率課徵房屋稅（面積為 65.8 平方公尺）及免徵房屋稅（面積為 40.7 平方公尺）。嗣該分處於 97 年 3 月 19 日前往現場勘查，查得上開共同使用部分之地上 1 層，依臺北市政府工務局 94 使字第 xxxx 號使用執照記載為機車停車空間部分（面積為 974.88 平方公尺），

未經主管機關核准擅自變更作大廳、會客室及住戶交誼廳使用，有原處分機關文山分處 97 年 3 月 19 日現場會勘紀錄表、採證照片 3 幀及臺北市政府工務局 94 使字第 0026 號使用

執照存根等影本附卷可稽，原處分機關文山分處依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項規定，核定係爭地上 1 層用途別為機車停車空間之房屋歸屬訴願人所負擔之計稅面積部分為 8 平方公尺，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關就機車停車空間以住戶數均分核計，以 8 平方公尺課稅，於法無據，應改依權狀實際持有面積 46.60 平方公尺核算；現行使用之大廳、會客室及住戶交誼廳通道空間，並非均變更使用為機車停車空間；房屋權狀總建物面積與核課面積差異甚大等情。依卷附臺北市古亭地政事務所 94 年 1 月 20 日建物測量成果圖記載，該共同使用之地上 1 層機車停車空間面積為 974.88 平方公尺，原處分機關文山分處依前開房屋之使用執照申請書所檢附之起造人分配切結書記載地面層機車停車空間由各戶（建物合計 122 戶）均分，乃核定訴願人應分攤共同使用關於機車停車空間部分之面積為 8 平方公尺（ $974.88 \div 122 = 8$ ），並無違誤。次按房屋稅條例第 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。」查訴願人所有房屋面積，依地籍資料查詢建物標示部資料記載，主建物面積為 39.78 平方公尺，附屬建物面積為 3.90 平方公尺，陽臺面積為 2.92 平方公尺，共同使用部分面積分別為 50.35 平方公尺及 12.44 平方公尺，共計為 109.39 平方公尺。而原處分機關課稅面積為 106.50 平方公尺，並未超過訴願人所有房屋建物登記之面積。是訴願主張，不足採據。

五、又訴願人主張大廳、會客室等不應按非住家非營業用稅率課徵乙節。依房屋稅條例第 5 條第 2 款後段規定：「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。」是大廳、會客室等實際使用情形既係非供住家使用，亦非供營業使用，自應按非住家非營業用稅率核計房屋稅。訴願主張，核不足採。未查訴願人應負擔該共同使用之地上 1 層房屋之房屋評定現值，原處分機關文山分處係依首揭房屋稅條例第 10 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點規定，按臺北市不動產評價委員會評定之「臺北市房屋構造標準單價表」、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」所載評定方法予以核定上開房屋現值，再依該房屋實際使用現況適用之稅率即非住家非營業用稅率核算其應課徵之 98 年房屋稅，並無違誤。訴願人空言主張地上 1 層課稅現值有枉法濫權徵收云云，既未舉證以實其說，不足採憑。從而，原處分機關文山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。

六、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 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 林勤綱
委員 賴芳玉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清

中 華 民 國 98 年 10 月 1 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）