

臺北市政府 99.05.27. 府訴字第 09970056300 號訴願決定書

訴 願 人 顏○○

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 99 年 3 月 23 日北市稽中正字第 09931251600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中正區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋共同使用部分之房屋，其中地下 1 層部分（課稅面積共計為 3228.11 平方公尺，權利範圍 111/10000），原經原處分機關中正分處核定免徵房屋稅在案，嗣經該分處查得上開地下 1 層共同使用房屋部分，依○○管理委員會與案外人○○有限公司於民國（下同）98 年 11 月 1 日簽訂之○○地下室管理維護合約書記載，該地下 1 層共同使用部分房屋共計有法定停車位 59 個，其中 18 個停車位為供住戶停車使用，其餘 41 個停車位，由○○管理委員會交由○○有限公司管理，對外開放收費停車使用，原處分機關中正分處乃以 99 年 2 月 8 日北市稽中正乙字第 09930030600 號函核定就該共同使用部分歸屬訴願人所負擔之課稅面積為 24.8 平方公尺（ $3228.11 \times 41 / 59 \times 111 / 10000 = 24.8$ ）部分，自 98 年 1 1 月起應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。訴願人不服，於 99 年 3 月 1 日第 1 次向本府提起訴願，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 99 年 3 月 8 日北市稽中正字第 09931190800 號函通知訴願人，撤銷上開中正分處 99 年 2 月 8 日北市稽中正乙字第 09930030600 號函及重為處分，仍維持原核定。訴願人對於上開 99 年 3 月 8 日北市稽中正字第 09931190800 號函仍不服，於 99 年 3 月 16 日第 2 次向本府提起訴願，嗣經原處分機關重新審查後，以 99 年 3 月 23 日北市稽中正字第 09931251600 號函通知訴願人，並副知本府訴願審議委員會，自行撤銷上開中正分處 99 年 2 月 8 日北市稽中正乙字第 09930030600 號函、原處分機關 99 年 3 月 8 日北市稽中正字第 09931190800 號函及重為處分，仍維持核定。嗣經本府就上開 2 件訴願案，以原處分均已不存在為由，分別以 99 年 4 月 29 日府訴字第 09970046700 號、第 09970046800 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間

，訴願人對於上開原處分機關 99 年 3 月 23 日北市稽中正字第 09931251600 號函仍不服，於 99 年 3 月 30 日第 3 次向本府提起訴願，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。」

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 9 條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 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.....。」

財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋：「一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。四、各類建築物地下室其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。」

二、本件訴願理由略以：依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋第 2 點「應按實際使用面積課徵房屋稅」規定，在地下 2 樓停放的車輛需要經過地下 1 樓的車道才能到地面，所以地下 1 樓之車道和地下 2 樓自行使用之車位不可分割的，且地下 1 樓尚有公共機房及供住戶自行停放機車、自行車之車位等，因此使用面積的計算，應採用每個車位的面積乘上對外開放停車的數目，再進行分攤，而非用整個地下 1 樓的面積進行分攤。依訴願人估算每個車位面積約為 6.8 平方公尺。原處分機關以「出租車位 / 全部車位」的方式計算需要分攤之公共使用面積，於法無據，且違反財政部前揭 66 年函釋第 2 點規定，忽視地下 1 樓尚有大樓機電設施及非出租空間的事實，嚴重損害訴願人權益。

三、查訴願人所有本市中正區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋共同使用部分之房屋，其中地下 1 層部分（課稅面積共計為 3228.11 平方公尺），依臺北市政府工務局 87 使字 265 號使用執照存根記載，用途別為停車場，原經原處分機關中正分處核定免徵房屋稅在案。嗣該分處查得上開地下 1 層共同使用房屋部分，依○○管理委員會與案外人○○有限公司於 98 年 11 月 1 日簽訂之○○地下室管理維護合約書記載，該地下 1 層共同使用部分房屋共計有法定停車位 59 個，其中 18 個停車位為供住戶停車使用，其餘 41 個停車位，由○○管理委員會交由○○有限公司管理，對外開放收費停車使用，有地籍資料查詢、臺北市建成地政事務所建物測量成果圖及臺北市政府工務局 87 使字 265

號使用執照存根、房屋稅籍主檔查詢、○○地下室管理維護合約書及現場照片 3 幀等影本附卷可稽。原處分機關中正分處核定該地下 1 層共同使用部分歸屬訴願人所負擔之課稅面積為 24.8 平方公尺，自 98 年 11 月起應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張使用面積計算應採用每個車位的面積乘上對外開放停車的數目，再進行分攤，而非用整個地下 1 樓的面積進行分攤。原處分機關以「出租車位 / 全部車位」的方式計算需要分攤之公共使用面積，於法無據，且違反財政部前揭 66 年函釋第 2 點規定，忽視地下 1 樓尚有大樓機電及非出租空間的事實，嚴重損害訴願人權益云云。按臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 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。經查，本件地下 1 層共同使用部分，依臺北市政府工務局 87 使字 265 號使用執照及臺北市建成地政事務建物測量成果圖所載，其用途別為停車場，面積為 3, 228.11 平方公尺，訴願人主張地下 1 樓共同使用部分有機電設施云云，依上開建物測量成果圖記載，該棟大樓之機械室係位於屋頂突出第 3 層共同使用部分，地下 1 層共同使用部分並無機械室之記載，訴願主張，尚難採據。復依○○原區分所有權人協議書記載，訴願人所有本市中正區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋就該地下 1 層共同使用部分之權利範圍為 111/10000。原處分機關中正分處依○○○○管理委員會與案外人○○興業有限公司於 98 年 11 月 1 日簽訂之○○地下室管理維護合約書記載，該地下 1 層共同使用部分房屋共計有法定停車位 59 個，其中 18 個停車位為供住戶停車使用，其餘 41 個停車位，由○○管理委員會交由○○有限公司管理，對外開放收費停車使用，乃依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨，核定就該出租供停車使用之共同使用部分，歸屬訴願人所負擔之課稅面積為 24.8 平方公尺（ $3228.11 \times 41 / 59 \times 111 / 10000 = 24.8$ ）部分，自 98 年 11 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。訴願主張，於法無據，不足採憑。從而，原處分機關所為處分，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 蔡 立 文 (公假)
副主任委員 王 曼 萍 (代理)
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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 5 月 27 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 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)