

臺北市政府 99.12.22. 府訴字第 09970142800 號訴願決定書

訴 願 人 游○○

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 8 月 24 日北市稽法乙字第 09932019700 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人與其弟游○○及第三人分別共有本市內湖區民權東路○○段○○巷 6 號 1 樓、2 樓之 1、2 樓之 2、地下 1 樓及同路段巷○○號○○樓等 5 筆房屋（下稱系爭 5 筆房屋），前於民國（下同）94 年 4 月 4 日由訴願人及其弟游○○向原處分機關所屬內湖分處申請按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，經該分處派員至現場勘查後，發現系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及 8 號 1 樓等 3 筆房屋確供○○有限公司內湖營業處（下稱○○公司）設籍營業使用，系爭 6 號地下 1 樓及 2 樓之 2 等 2 筆房屋係空置狀態，該分處乃以 94 年

4

月 8 日北市稽內湖乙字第 09460526400 號函復訴願人，系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及 8

號

1 樓等 3 筆房屋按營業用稅率課徵房屋稅，系爭 6 號地下 1 樓及 2 樓之 2 等 2 筆房屋

仍

按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。

二、嗣訴願人於 94 年 5 月 30 日以系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及 8 號 1 樓等 3 筆房屋為共有人○

○股份有限公司出租予他人使用，租約期滿後，該承租人無權占用為由，向原處分機關所屬內湖分處申請依房屋稅條例第 4 條規定，向無權占用者課徵房屋稅，經該分處審認上開 3 筆房屋於 93 年 7 月至 9 月為空置狀態，93 年 10 月至 12 月查有出租情事，自 93 年 7

月至 12 月之房屋稅仍應由訴願人繳納，乃分別以 94 年 6 月 10 日北市稽內湖乙字第 09460734200 號及第 09460734201 號函檢送系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及 8 號 1 樓等 3 筆房屋

93 年 7 月至 12 月之房屋稅繳款書予訴願人；94 年 1 月至 6 月之房屋稅繳款書予房屋使用

人○○公司。旋因 95 年度房屋稅開徵，訴願人於 95 年 5 月 18 日以系爭 5 筆房屋遭他人

無

權占用為由，向原處分機關所屬內湖分處申請依房屋稅條例第 4 條規定，向無權占用者課徵 95 年房屋稅，經該分處派員至現場勘查後，發現系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及 8 號

1

樓等 3 筆房屋現供○○公司設籍營業使用，仍應按營業用稅率課徵房屋稅，系爭 6 號地下 1 樓及 2 樓之 2 等 2 筆房屋並無營業使用情形，仍維持非住家非營業用稅率課徵房屋稅，乃以 95 年 6 月 2 日北市稽內湖乙字第 09560519400 號函檢送系爭 5 筆房屋 95 年房

屋

稅繳款書予○○公司。嗣經該分處將○○公司欠繳之 94 年及 95 年房屋稅部分移送法務部行政執行署士林行政執行處行政執行。

三、嗣經法務部行政執行署士林行政執行處以上開行政執行事件之納稅義務人尚有疑義為由

，函 請原處分機關所屬內湖分處查明後再送行政執行。經該分處重新審查後，

依房屋稅條例第 4 條第 1 項規定，以 99 年 4 月 19 日北市稽內湖乙字第 09930214100 號

函

，向房屋所有權人即訴願人及其弟游○○分別發單課徵系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及 8 號 1 樓等 3 筆房屋 94 年房屋稅（1 月至 6 月）及系爭 5 筆房屋 95 年全期房屋稅繳款書，

訴

願人及其弟游○○不服，申請復查，經原處分機關以 99 年 8 月 24 日北市稽法乙字第 09932019700 號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於 99 年 8 月 26 日送達訴願人，訴願人仍不服，於 99 年 9 月 23 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 條規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。」第 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按左

列稅率課徵之：……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。」

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 項第 2 款及第 3 項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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。」「房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。」

財政部 89 年 1 月 18 日臺財稅第 890450101 號函釋：「……三、查房屋稅條例第 4 條第

3

項立法目的係為徵收便利，法條規定應是著眼於如房屋所有權人不在應稅房屋之所在地，將增加稽徵機關徵收之困難，故採就地課稅方式，規定所有權人住址不明或非居住房屋所在地者，應由管理人及現住人負繳稅義務，……而房屋稅依現制，為直轄市及縣（市）稅，由直轄市及縣市主管稽徵機關徵收，從而徵收是否便利、有無困難，應以直轄市及縣市觀點判斷之。……房屋所有權人雖非居住於課稅房屋現址，倘其住址與課稅房屋仍屬同一直轄市或縣市，相較向管理人或現住人或承租人徵收更為便利，仍應以房屋所有權人為納稅義務人。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 按「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴」，行政程序法第 8 條定有明文；系爭 5 筆房屋自 93 年 9 月起即由○○公司占用，已向原處分機關所屬內湖分處申請由無權占用者代繳房屋稅，經該分處向○○公司發單課徵房屋稅，該房屋稅之納稅義務人既已確定，即不得任意變更之，以符合行政程序法規定之誠實及信賴保護原則。
- (二) 財政部 89 年 1 月 18 日臺財稅第 890450101 號函釋意旨，係在授權地方稅捐稽徵機關，就房屋稅之納稅義務人作判斷，依現行房屋稅條例第 4 條規定，房屋稅之納稅義務人，並非以房屋所有權人為唯一納稅義務人。換言之，房屋稅納稅義務人確定後，納稅義務人主體即不得任意變更。

三、按房屋稅向房屋所有權人徵收之，共有房屋向共有人徵收之，為房屋稅條例第 4 條第 1 項所明定。查系爭 5 筆房屋為訴願人與其弟游○○及第三人所分別共有，原處分機關依

上開規定，依訴願人應有部分發單課徵系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及 8 號 1 樓房屋 94 年房屋稅（

1 月至 6 月）及系爭 5 筆房屋 95 年全期房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋自 93 年 9 月起，即向原處分機關所屬內湖分處申請由無權占用者代繳房屋稅，並經該分處向占用人發單課徵在案，財政部 89 年 1 月 18 日臺財稅第

8904501

01 號函釋，僅係授權地方稅捐稽徵機關，就房屋稅之納稅義務人作判斷，依房屋稅條例第 4 條規定，房屋稅之納稅義務人，並非以房屋所有權人為唯一納稅義務人，是系爭房屋之房屋稅納稅義務人既已確定，即不得任意變更，以確保行政程序法規定之誠實及信賴保護原則等語。按房屋稅條例第 4 條第 1 項及第 3 項規定，核其立法意旨，乃房屋稅係以房屋所有權人為課徵對象，然於房屋所有權人有不明或房屋所有權人非居住房屋所在地之情況下，為確保稅捐之徵收及開徵作業之便利，稽徵機關可基於法律規定另課予管理人、現住人或承租人繳納房屋稅之義務。惟此項課徵對象選定權限之賦予僅在確保稅捐之收入無虞及簡化稽徵作業程序，而非改變稽徵機關課徵房屋稅之對象；換言之，房屋稅應向房屋所有權人課徵，惟稽徵程序如遇有作業上之困難，始得例外向房屋現住人、管理人或承租人要求繳納。準此，房屋稅條例第 4 條第 1 項應為原則性之規定，而同條第 3 項乃為補充稽徵機關課徵房屋稅所為之補充規定，有最高行政法院 96 年度判字第 1072 號判決可資參照。至於房屋稅之代繳人應以房屋稅條例第 4 條所明文規定者為限，非該條所定代繳人，均非法定代繳人。經查，房屋稅條例第 4 條第 1 項規定，得由現住人或使用人代繳之情形，係房屋為數人共有，且現住人或使用人為共有人之一，始有適用之餘地；同法條第 3 項所定應由管理人或現住人代繳之情形，則需符合所有權人住址不明，或非居住房屋所在地者。查本件系爭房屋前雖經原處分機關發單由○○公司代繳房屋稅，惟○○公司並非系爭房屋之共有人，訴願人亦非住址不明，縱訴願人實際非居住於房屋所在地，然依前揭財政部 89 年 1 月 18 日臺財稅第 890450101 號函釋意旨認為，房屋

所

有權人之住址與課稅房屋如仍屬同一直轄市，仍應以房屋所有權人為納稅義務人，是以，本件訴願人之住址及系爭房屋所在地均在本市，系爭房屋並不符合房屋稅條例第 4 條所定得由他人代繳房屋稅之情形，縱有無權占有之事實，亦僅屬私權爭執，本件原處分機關所屬內湖分處雖誤以○○公司為系爭房屋使用人向其發單代繳房屋稅（惟經該分處以 99 年 12 月 6 日北市稽內湖乙字第 09930706300 號函撤銷在案），是○○公司並非系爭房屋稅之納稅義務人，訴願人並無信賴之可言，原處分機關所屬內湖分處發現系爭房屋本應向房屋所有權人課徵房屋稅卻誤向使用人發單代繳房屋稅，乃依上開規定向訴願人

發單課徵系爭 6 號 1 樓、2 樓之 1 及同路段巷○○號○○樓房屋 94 年 1 月至 6 月及系爭

房屋 95 年全期房屋稅，並無違誤。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所屬內湖分處所為核定及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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  
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 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 施 文 真

中華民國 99 年 12 月 22 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)