

訴 願 人 杜○○

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 10 月 8 日北市稽法乙字第 09932778100 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人以其所有本市士林區天母段 3 小段 67-4 地號土地為建築基地，興建地上 7 層地下 1 層之大樓乙棟（建物門牌號碼為本市士林區天母北路○○號及○○之○○號○○至○○樓等 14 戶房屋，下稱系爭房屋），該大樓領有本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥都市發展局】核發之 95 年 6 月 13 日 95 使字第 xxxx 號使用執照，惟查該大樓迄今未辦理建物所有權第 1 次登記，嗣經原處分機關所屬士林分處查得系爭房屋既已領有使用執照卻未申報房屋稅籍，遂以 97 年 10 月 20 日北市稽士林乙字第 09732616600 號函詢○○股份有限公司關於系爭房屋申請用電、設置供電線路及檢驗送電日期，經該公司台北北區營業處以 97 年 10 月 24 日 D 北北字第 09710066101 號書函復

知

該分處，系爭房屋已於 95 年 10 月 30 日檢驗送電竣事，該分處乃以 98 年 5 月 15 日北市

稽

士林乙字第 09832288400 號函通知訴願人，依房屋稅條例第 7 條及第 10 條規定，核定系爭房屋之房屋現值，並自 95 年 11 月起依使用執照所載用途分別按住家用及非住家非營業用稅率課徵房屋稅，另依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 96 年至 98 年房屋稅計新臺幣（下同）44 萬 5,250 元。旋適逢 99 年房屋稅開徵，原處分機關所屬士林分處乃向訴願人發單課徵系爭房屋 99 年房屋稅計 16 萬 3,794 元。

二、訴願人不服，於 99 年 4 月 29 日向該分處申請註銷系爭房屋 96 年至 99 年房屋稅，經該分處

以 99 年 5 月 10 日北市稽士林乙字第 09930466400 號函復否准所請。訴願人不服，於 99 年 5

月 27 日再次向該分處申請註銷房屋稅之核課，經該分處以 99 年 6 月 22 日北市稽士林乙字

第 09930615100 號函復訴願人否准所請。訴願人對於 96 年至 99 年房屋稅不服，申請復查

，經原處分機關以 99 年 10 月 8 日北市稽法乙字第 09932778100 號復查決定：「復查駁回

」該復查決定書於 99 年 10 月 13 日送達，訴願人仍不服，於 99 年 11 月 11 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 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：..... 二、依法..... 應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：..... 四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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、第 4 項規定：「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。」「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。」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 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」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 10 條第 1 項規定：「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。」第 12 條規定：「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。

」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

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。」第 6 條第 1 項第 1 款規定：「房屋稅條例第七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六十日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。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。」

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』為準據。」第 4 點第 1 項規定：「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；未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準。」財政部 67 年 3 月 4 日臺財稅字第 31475 號函釋：「房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋，自不例外……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人以該使用執照向臺北市士林地政事務所申辦建物所有權第 1 次登記時，卻被該所通知需要多項補正後，遭駁回在案，訴願人多次向臺北市建築管理處申請變更使用執照，未獲核准，因而臺北市建築管理處就原使用執照未為變更之註記。設若依訴願人申請變更使用執照獲准後，房屋面積也會變動，現已核課房屋稅額必然有異，何況未辦保存登記之合法建築物也不能合法使用，系爭房屋當然不應課稅。原處分機關引用財政部 67 年 3 月 4 日臺財稅字第 31475 號函釋，應不適用於本件之合法建築

房

屋，蓋合法建築物如未領得可供保存登記之使用執照而辦妥產權登記，當然不能合法使用或出售，自不應課徵房屋稅。

三、查訴願人以其所有本市士林區天母段 3 小段 67-4 地號土地為建築基地，興建系爭房屋，並領有 95 年 6 月 13 日 95 使字第 xxxx 號使用執照，惟查系爭房屋迄今未辦理建物所有權第

1 次登記，經原處分機關所屬士林分處查得上開房屋既已領得使用執照卻未申報房屋稅籍，乃向○○股份有限公司函詢系爭房屋申請用電、設置供電線路及檢驗送電日期，經該公司台北北區營業處函復略以，系爭房屋已於 95 年 10 月 30 日檢驗送電，原處分機關所屬士林分處遂以系爭房屋水電設備裝置完竣可供使用之日（即 95 年 10 月 30 日）為房屋稅籍之申報起算日，乃核定系爭房屋自 95 年 11 月起課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 96 年至 98 年房屋稅及課徵 99 年房屋稅，有上開使用執照存根、○○股份有限公司台北北區營業處 97 年 10 月 24 日 D 北北字第 09710066101 號書函等影本附卷可稽。復

查

原處分機關於復查決定中審認，本件系爭房屋之使用執照核發日為 95 年 6 月 13 日，依房屋稅條第 6 條第 1 項第 1 款規定，訴願人於領得使用執照後延不裝置水電，應以核發使用執照之日起滿 60 日（即 95 年 8 月 12 日，復查決定誤為 95 年 8 月 11 日）為房屋稅

籍之

申報起算日，是系爭房屋應自 95 年 8 月起課徵房屋稅，原處分機關所屬士林分處核定系爭房屋自 95 年 11 月起課徵房屋稅雖有違誤，惟基於行政救濟不得為更不利於行政救濟人之法理，尚不得為不利益之變更，乃維持原核定。則原處分機關復查決定維持原核定之處分，並無違誤。

四、至訴願人主張其向臺北市士林地政事務所申辦建物所有權第 1 次登記遭駁回，其亦多次向臺北市建築管理處申請變更系爭房屋之使用執照，然未獲核准，設若依訴願人申請變更使用執照獲准後，系爭房屋面積也會變動，已核課房屋稅額必然有異；況未辦保存登記之合法建築物也不能合法使用，當然不應課稅等語。按未辦建物所有權第 1 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；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；申報房屋稅籍之起算日期，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。倘係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；已領使用執照未辦理所有權第 1 次登記者，於適用「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，以使用執照所載資料為準，為房屋稅條例第 4 條第 4 項前段、第 7 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 6 條第 1 項第 1 款及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點第 1 項所明定。復按財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日臺稅三發第 810781076 號函釋意旨

:

「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，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物……。」是足徵未辦理建物所有權第 1 次登記之房屋，只要具有頂蓋、樑柱或牆壁，並達可供個人或公眾使用之狀態，依法均應課徵房屋稅。經查，本件系爭房屋建築工程完成，並領有使用執照，且電力設備裝置完竣，已具有經濟上之價值，即為前開規定所定房屋稅之課徵對象，依前揭房屋稅條例第 4 條第 4 項前段規定，自應向使用執照所載起造人即訴願人徵收房屋稅。是原處分機關依系爭房屋之使用執照上之記載，以訴願人為系爭房屋之課稅對象，並無違誤。至訴願人主張財政部 67 年 3 月 4 日臺財稅字第 31475 號函釋，

應

不適用於合法建築乙節，按稅捐稽徵法第 1 條之 1 規定，財政部依本法或稅法所發布之解釋函令，對於據以申請之案件發生效力。上開財政部函釋係財政部本於中央財稅主管機關之職權就房屋稅之核課對象所為釋示，自該法規生效之日起有其適用，自得適用於本案。訴願主張，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關所屬士林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 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

中華民國 100 年 1 月 24 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）