

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額房屋稅及地價稅事件，不服原處分機關民國 112 年 8 月 30 日北市稽中山乙字第 11242220221 號函及 112 年 11 月 23 日北市稽法甲字第 1123002011 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市中山區○○○路○○巷○○弄○○號○○樓房屋（權利範圍全，下稱系爭房屋）及其坐落基地本市中山區○○段○○小段○○、○○ 地號等 2 筆土地（宗地面積各 1,561 平方公尺、264 平方公尺；權利範圍各 553/18,250、1/730；持分面積各 47.3 平方公尺、0.36 平方公尺，下合稱系爭土地），原經原處分機關以民國（下同）108 年 6 月 24 日北市稽中山乙字第 1084207668 號函核定，自 107 年 3 月起改按公益出租使用稅率 1.2%課徵房屋稅，及自 107 年起改按自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅。嗣因系爭房屋自 109 年 11 月起符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 22 點第 1 項第 2 款及第 2 項規定，原處分機關爰另以 110 年 6 月 30 日北市稽中山乙字第 11042214525 號函核定系爭房屋自 109 年 11 月起折減房屋課稅現值為 50%，按稅率 1.2%課徵房屋稅。
- 二、原處分機關所屬中山分處（下稱中山分處）嗣查得系爭房屋自 110 年 1 月 1 日起已非公益出租使用，不符住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準（下稱認定標準）第 3 條及臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例（下稱減免自治條例）第 5 條規定，原處分機關爰以 112 年 8 月 30 日北市稽中山乙字第 11242220221 號函（下稱原處分），核定系爭房屋自 110 年 1 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵房屋稅，及核定系爭土地自 110 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅；並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 110 年至 112 年（課稅所屬期間為 110 年 1 月至 112 年 6 月）按非自住之其他住家用稅率 2.4% 與自住住家用稅率 1.2%課徵之差額房屋稅各新臺幣（下同）1,105 元、2,169 元及 2,130 元，及補徵系爭土地 110 年至 111 年按一般用地稅率 10% 與自用住宅用地稅率 2% 課

徵之差額地價稅各 2 萬 680 元及 2 萬 1,382 元。訴願人不服原處分，申請復查，經原處分機關以 112 年 11 月 23 日北市稽法甲字第 1123002011 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 112 年 11 月 27 日送達。訴願人對原處分及復查決定均不服，於 112 年 12 月 19 日向本府提起訴願，113 年 1 月 15 日補充訴願理由，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，依下列規定：……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……。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依下列規定：……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 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 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋之現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。……。前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」

土地稅法第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第 16 條規定：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收……。」

住宅法行為時第 3 條第 3 款規定：「本法用詞，定義如下：……三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」行為時第 16 條第 1 項規定：「公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 1 條規定：「本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。」第 3

條規定：「房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。」

公益出租人資格認定作業要點第 1 點規定：「內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）主管機關依住宅法（以下簡稱本法）第三條第三款規定，認定公益出租人資格事宜，特訂定本要點。」第 2 點第 1 項規定：「本要點所稱公益出租人，指住宅所有權人（以下簡稱所有權人）或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人（以下簡稱房屋稅納稅義務人）將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」第 3 點第 1 項規定：「所有權人或房屋稅納稅義務人將住宅出租予申請租金補貼者，依下列方式之一認定公益出租人：……（二）直轄市、縣（市）主管機關逕依本法第三條第三款規定認定公益出租人，不予核發公益出租人認定函，其認定程序如下：……2. 低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法、身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法之租金補貼：由直轄市、縣（市）主管機關每月十五日前彙整前一個月符合租金補貼申請資格者承租住宅之所有權人或房屋稅納稅義務人名單，提供地方稅稽徵機關，並定期提供予國稅稽徵機關，作為適用租稅優惠之參考。……。」第 5 點第 2 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關得因租金補貼戶異動租約資料，依第三點第一項第二款逕為認定公益出租人，其計算基準為租金補貼戶異動租約日。」

內政部 110 年 8 月 23 日台內營字第 1100813803 號函釋（下稱 110 年 8 月 23 日號函釋）：「主旨：有關貴府函詢社會局身心障礙租金補貼認定公益出租人資格執行疑義 1 案……。說明：……四、……（一）依據本辦法第 2 條規定，身心障礙者申請租金補貼，雖無明文限制承租人須為身心障礙者本人，補助對象仍應以身心障礙者為主體，即便由同住之家屬與出租人簽訂租賃契約，符合身心障礙租金補貼資格者應為該身心障礙者，而非同住之家屬。（二）依本法第 3 條規定，公益出租對象需為符合租金補貼申請資格者。依前開說明，符合身心障礙租金補貼資格者為該身心障礙者，故無法認定將住宅出租予身心障礙者同住之家屬者為公益出租人。……。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 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：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四……。」第 9 條規定：「房屋使用情形或持有戶數變更，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。」

臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例第 2 條規定：「本自治條例之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 5 條第 1 項規定：「公益出租人出租房屋之土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」第 7 條規定：「符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關依下列規定辦理：一、土地自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。二、房屋自當月起減免房屋稅。」第 8 條規定：「符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次（年）期改按一般用地稅率課徵；房屋稅自次月起改按適用稅率課徵。前項適用原因、事實消滅，應由都發局通報稅捐稽徵機關。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）訴願人於 107 年 1 月 1 日起將系爭房屋出租予○○○（下稱○君），因其配偶（亦為同住家人）為身心障礙人士，○君亦同時向臺北市政府社會局申請並獲准身心障礙者房屋租金補貼在案；訴願人亦於 108 年間接獲原處分機關來函，指訴願人成為公益出租人，可享房屋稅及地價稅優惠等，然前開函文並未明定公益出租人有效期間，甚 112 年房屋稅繳款單仍載有「公益出租折讓」字樣，使訴願人信賴主管機關仍有主動核予訴願人公益出租人資格，而無須補正資料或另行提出申請。
- （二）雖訴願人簽約對象確係○君，而非與身心障礙者本人，然有關公益出租等事項，主管機關應為臺北市政府都市發展局（下稱都發局），然期間從未見都發局核定或告知事項，此全交由原處分機關代為行使之行政行為，已嚴重影響訴願人權益，且似有違反行政程序法第 8 條規定，應依同法第 120 條規定，給予訴願人適當補償；請撤銷原處分。

三、查本件經中山分處查得系爭房屋自 110 年 1 月 1 日起已非公益出租使用，原處分機關爰另為核定房屋稅率及地價稅率，並補徵系爭房屋 110 年至 112 年差額房屋稅及 110 年至 111 年差額地價稅，有系爭房屋建物標示部及所有權部資料、系爭土地標示部及所有權部資料、系爭房屋租賃契約書、公益出租人未續准應改課案件清冊等資料影本附卷可稽，原處分及復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張其簽約對象雖確係○君，而非與身心障礙者本人，然有關公益出租等事項，從未見都發局核定或告知事項，此全交由原處分機關代為行使之行政行為，已嚴重影響訴願人權益；況原處分機關 108 年間來函並未明定公益出租人有效期間，甚 112 年房屋稅繳款單仍載有「公益出租折讓」字樣，前開機關之

行為似有違反行政程序法第 8 條規定，應依同法第 120 條規定，給予訴願人適當補償云云。查本件：

- (一) 按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 5 年；在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵；為稅捐稽徵法第 21 條所明定。次按所稱公益出租人，指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者；住家用房屋供自住或公益出租人出租使用者，房屋稅稅率為 1.2%；持有本市非自住之其他供住家用房屋在 2 戶以下者，房屋稅稅率為 2.4%；住宅法行為時第 3 條第 3 款、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 項亦定有明文。再按減免自治條例第 2 條、第 5 條、第 7 條及第 8 條規定，該自治條例之主管機關為都發局；公益出租人出租房屋之土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅；符合規定減免地價稅、房屋稅者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關辦理，土地自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅，房屋自當月起減免房屋稅；符合減免自治條例規定減免地價稅、房屋稅者，於適用原因、事實消滅時，地價稅自次（年）期改按一般用地稅率課徵，房屋稅自次月起改按適用稅率課徵，並由都發局通報稅捐稽徵機關。
- (二) 查訴願人所有系爭房屋及系爭土地，原經核定自 107 年 3 月起按公益出租人出租使用稅率 1.2%課徵房屋稅，及自 107 年起按公益出租人適用自用住宅用地稅率 2%課徵地價稅；又因系爭房屋自 109 年 11 月起符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 22 點第 1 項第 2 款及第 2 項規定，原處分機關爰另核定系爭房屋自 109 年 11 月起折減其房屋課稅現值為 50%，並按稅率 1.2%課徵房屋稅。嗣中山分處依都發局提供之公益出租人未續准應改課案件清冊，查得訴願人公益出租人資格效期至 109 年 12 月 31 日止；原處分機關並以 112 年 11 月 9 日北市稽法甲字第 1123204337 號函詢都發局有關訴願人自 110 年 1 月 1 日起不符公益出租人資格之原因，經都發局以 112 年 11 月 17 日北市都企字第 1123078948 號函復略以，因系爭房屋承租人○君非身心障礙者本人，與內政部 110 年 8 月 23 日號函釋意旨不符，故 110 年度未認定訴願人為公益出租人。
- (三) 原處分機關依前開查得事證，審認系爭房屋自 110 年 1 月 1 日起已非公益出租使用，不符認定標準第 3 條及減免自治條例第 5 條等規定，爰核定系爭房屋自 110 年 1 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵房屋稅，及核定系爭土地自 110 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅；並補徵系爭房屋 110 年至 112 年（課稅所屬期間為 110 年 1 月至 112 年 6 月）差

額房屋稅各 1,105 元、2,169 元及 2,130 元，及補徵系爭土地 110 年至 111 年差額地價稅各 2 萬 680 元及 2 萬 1,382 元，均無違誤。末按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 1 款、第 2 項及第 22 條第 1 款規定，房屋稅及地價稅之核課期間為 5 年，自房屋稅及地價稅申報日起 5 年之核課期間內發現應徵之房屋稅及地價稅，稅捐稽徵機關應依法補徵。本件原處分機關因查得前述事實，且未逾核課期間，爰依前揭規定向訴願人補徵房屋稅及地價稅，乃稅捐法定主義之要求，尚無訴願人所稱違反信賴保護原則。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定，亦無不合，均應予維持。

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 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）