

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅等事件，不服原處分機關民國 113 年 10 月 4 日北市稽南港乙字第 1135004674 號函及 113 年 12 月 25 日北市稽法乙字第 1133001759 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人原所有本市南港區○○路○○號（下稱系爭門牌）○○樓（下稱原有房屋）及地下 1 層未辦保存登記房屋原設立房屋稅籍（稅籍編號 xxxxxxxxxxxx），前經臺北市建築管理工程處（下稱建管處）於民國（下同）100 年間查報係屬違建且經拆除，經原處分機關所屬南港分處（下稱南港分處）派員於 100 年 6 月 17 日及同年 8 月 8 日現場勘查，查得原有房屋之頂蓋拆除僅餘 3 面牆面，審認原有房屋及地下 1 層房屋有拆除至不堪居住情事，依房屋稅條例第 8 條規定，應停止課徵房屋稅，乃以 100 年 8 月 11 日北市稽南港乙字第 10033315900 號函（下稱 100 年 8 月 11 日函）通知訴願人於 100 年 8 月 19 日前申報註銷房屋稅籍。該函於 100 年 8 月 12 日送達，惟訴願人未依限辦理，南港分處爰以 100 年 8 月 24 日北市稽南港乙字第 10033333200 號函（下稱 100 年 8 月 24 日函）通知訴願人，核定系爭門牌原有房屋及地下 1 層房屋分別自 100 年 6 月起及同年 7 月起註銷房屋稅籍並停止課徵房屋稅，及退還 100 年溢繳房屋稅新臺幣（下同）141 元在案。

二、嗣訴願人於 113 年 8 月 22 日向南港分處申報其所有系爭門牌 1 層未辦保存登記房屋設立稅籍（權利範圍為全部，下稱現有房屋），房屋為加強磚造，主張於 58 年 6 月 1 日建築完成且為自住住家用房屋。經原處分機關以 113 年 8 月 27 日北市稽南港乙字第 1135004046 號函詢建管處系爭門牌現有房屋係屬新建房屋或舊有房屋整修；經建管處以 113 年 9 月 12 日北市都建查字第 1136162016 號函（下稱 113 年 9 月 12 日函）復略以，系爭門牌於 100 年 1 月間依新違建查報、同年 6 月拆除至不堪使用結案，當時現場留有查報範圍內之梁柱結構未拆除，因該梁柱結構係以永久性建材構成，未符合舊有房屋修繕規定。另經南港分處比對臺北市歷史圖資展示系統、xxxxxxx 街景圖，並派員

於 113 年 8 月 27 日至系爭門牌勘查，查得現有房屋於 101 年 8 月搭建完成，為自住使用及加強磚造，面積 119.6 平方公尺。案經原處分機關依房屋稅條例第 3 條、第 10 條第 1 項、行為時臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱行為時房屋稅自治條例）第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目等規定，以 113 年 10 月 4 日北市稽南港乙字第 1135004674 號函（下稱原處分）通知訴願人，核定系爭門牌現有房屋自 101 年 8 月起設立房屋稅籍，且按自住用稅率核課房屋稅，另因該房屋無訴願人本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記，自 114 年起按其他住家用房屋稅率核課房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵現有房屋 109 年至 113 年（課稅所屬期間 108 年 7 月至 113 年 6 月）按自住之住家用稅率 1.2% 課徵之房屋稅各計 2,666 元、2,631 元、2,596 元、2,560 元及 2,737 元，隨函檢送現有房屋（稅籍編號 xxxxxxxxxxxx）之房屋稅籍證明書及房屋稅繳款書。訴願人不服原處分，申請復查，經原處分機關以 113 年 12 月 25 日北市稽法乙字第 1133001759 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 113 年 12 月 27 日送達，訴願人不服原處分及復查決定，於 114 年 1 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，2 月 6 日補正訴願程式及補充訴願理由，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……。」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 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。」行為時第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……。」行為時第 5 條第 1 項第 1 款規定：「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現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。……。」行為時第 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 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」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。」行為時第 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。」

建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，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。」

行為時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六條及第二十四條規定制定之。」第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定：「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。」第 6 條規定：「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。……未申領使用執照者，以房屋之主要結構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。二、增建、改建房屋以增、改建完成可供使用之日為申報起算日。三、使用情形……有變更者，以實際變更之日為申報起算日。」

財政部 67 年 3 月 4 日台財稅第 31475 號函釋：「房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋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。至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。」

77 年 6 月 28 日台財稅第 770190398 號函釋（下稱 77 年 6 月 28 日函釋）：「主旨：關於未申領建築執照、完工證明之新、增、改建房屋，其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關調查日為準，據以起課房屋稅。說明：二、依主旨規定以稽徵機關調查日起課徵房屋稅之案件，應依據實際查得房屋構造、用途及總層數等資料，適用調查日之房屋評價標準核計其房屋現值。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）按原處分機關核發 99 年 3 月 24 日房屋稅籍證明書記載，坐落系爭門牌原有房屋及其旁房屋之卡序 A0 及 C0 之起課年月均為 58 年 6 月，折舊年數均為 41。此時訴願人在上開房屋內尚未施工違建，故其起課年月為 58 年 6

月，依臺北市建築管理自治條例規定，南港區都市計畫發布實施日期為 58 年 8 月 22 日，可證明原有房屋係合法房屋。

- (二) 訴願人於 99 年 12 月間於原有房屋未經許可逕行加建鋼筋水泥樑、柱及室內間隔成 1 及 2 樓，地下室亦逕行加建鋼筋水泥樑、柱，分別經臺北市政府都市發展局（下稱都發局）函知於 100 年 5 月 6 日及 8 月 2 日將室內違建拆除完畢。但都發局僅拆除室內違建，並未拆除合法加強磚造之牆壁，故原有房屋依然繼續存在。
- (三) 訴願人擅自室內違建，於室內違建拆除前，屋頂由訴願人事先移走並非拆除，於室內違建拆除後又將屋頂恢復原狀，都發局於室內違建拆除後，隨即拍照存證謂原有房屋屋頂業已拆除，純屬誤解。
- (四) 本件係原為加強磚造挑高平房，因室內需施作加固水泥柱，以避免房屋倒塌，因施工需要臨時將屋頂移走，事後恢復屋頂，不得逕行認定訴願人有永久拆除房屋之意思。訴願人於 114 年 1 月 13 日另向原處分機關申請回復原稅籍為 13113845000。請撤銷原處分及復查決定，應核准建物完成日期為 58 年 6 月 1 日及依折舊後重新計算房屋評定現值補課 5 年房屋稅。

三、查訴願人所有系爭門牌原有房屋及地下 1 層房屋原設立房屋稅籍，前經建管處於 100 年 1 月間依新違建查報並拆除結案，經南港分處派員於 100 年 6 月 17 日及同年 8 月 8 日現場勘查結果，已拆除原有房屋頂蓋，現場僅餘 3 面牆，審認原有房屋及地下 1 層房屋拆除至不堪居住程度，乃以 100 年 8 月 11 日函通知訴願人於 100 年 8 月 19 日前申報註銷房屋稅籍，該函於 100 年 8 月 12 日送達，惟訴願人未依限辦理，南港分處爰以 100 年 8 月 24 日函核定自 100 年 6 月起註銷原有房屋稅籍、停止課徵房屋稅並退還 100 年溢繳之房屋稅，該退稅支票於 100 年 9 月 7 日兌領在案。嗣訴願人於 113 年 8 月 22 日申報其所有系爭門牌現有房屋設籍，經南港分處查得現有房屋於 101 年 8 月搭建完成且為自住使用，原處分機關乃依行為時房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目等規定，核定現有房屋自 101 年 8 月起設立房屋稅籍，按自住住家用稅率 1.2%課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定補徵 109 年至 113 年房屋稅各計 2,666 元、2,631 元、2,596 元、2,560 元及 2,737 元，另自 114 年起按其他住家用房屋稅率核課房屋稅；有系爭門牌原有房屋稅籍證明書、南港分處 100 年 8 月 11 日函及中華郵政掛號郵件收件回執、100 年 8 月 24 日函、退稅主檔查詢頁面、100 年 6 月 17 日及 100 年 8 月 8 日現勘照片、訴願人 113 年 8 月 21 日房屋新、增、改建設籍及使用情形申報書、113 年 8 月 27 日勘查紀錄表及照片、

XXXXXX 街景圖（97 年 12 月、101 年 8 月）、臺北市歷史圖資展示系統頁面、建管處 113 年 9 月 12 日函、建管處原有房屋違建認定範圍圖、建管處違建拆除現場照片貼粘頁（拆除前後照片）、房屋稅主檔查詢頁面等影本附卷可稽。是原處分及復查決定，自屬有據。

四、至訴願人主張都發局未拆除原有房屋牆壁，房屋依然繼續存在，又訴願人事先移走原有房屋屋頂，於室內違建拆除後將屋頂恢復原狀，不得逕認訴願人有永久拆除房屋之意思；原有房屋為合法房屋，請回復原稅籍云云：

（一）按稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，核課期間為 5 年；於核課期間內，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。次按為房屋稅課徵對象之房屋，係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用；供自住使用之住家用房屋，按其房屋現值 1.2% 課徵房屋稅；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，未申領使用執照者，以房屋之主要結構完成滿 120 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；房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅；為房屋稅條例第 2 條、第 3 條、行為時第 5 條第 1 項第 1 款、行為時第 7 條、第 8 條及行為時房屋稅自治條例第 6 條第 1 款所明定。又關於未申領建築執照、完工證明之新、增、改建房屋，其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關調查日起課徵房屋稅，該等案件應依據實際查得房屋構造、用途及總層數等資料，適用調查日之房屋評價標準核計其房屋現值；並有財政部 77 年 6 月 28 日函釋意旨可資參照。

（二）查依建管處 113 年 9 月 12 日函及原處分機關 114 年 3 月 6 日函附訴願答辯書理由四、（三）所示，訴願人原所有位於系爭門牌未辦保存登記之原有房屋及同址地下 1 層房屋原設立房屋稅籍，前經建管處於 100 年 1 月間依新違建查報並於同年 6 月間拆除至不堪使用結案，經南港分處於 100 年 6 月 17 日及同年 8 月 8 日派員至現場勘查，查得現場原有房屋已未具頂蓋，空餘窗戶鐵架無法遮蔽，僅存 3 面磚石牆垣，該房屋已失原有建物足堪避風雨形式，已達不堪居住使用之程度，並有南港分處 100 年 6 月 17 日、100 年 8 月 8 日現勘照片及建管處 100 年 4 月 29 日、5 月 6 日、8 月 2 日之違建拆除現場照片貼粘頁（拆除前後照片）等影本在卷可憑

。案經南港分處審認原有房屋業經拆除至不堪居住程度，已非房屋稅條例所定房屋稅之課徵對象，且依房屋稅條例第 8 條規定應停止課稅，乃以 100 年 8 月 24 日函核定註銷系爭門牌原有房屋稅籍、停止課徵房屋稅並退還 100 年溢繳之房屋稅，該退稅支票並於 100 年 9 月 7 日兌領在案。是原處分機關審認原有房屋之房屋稅籍業經依法註銷，自屬有據；訴願人雖以原有房屋牆壁未拆除、其將移走之屋頂事後恢復原狀、其無永久拆除房屋之意思等語，主張原有房屋繼續存在，然其所訴內容尚不影響上開原有房屋於 100 年間業經拆除至不堪居住使用程度而非屬房屋稅條例所定課徵對象之事實認定，所訴尚難採憑。

(三) 嗣訴願人於 113 年 8 月 22 日向南港分處申報其所有系爭門牌現有房屋設立稅籍，並主張現有房屋於 58 年 6 月 1 日建築完成；經南港分處依卷附 97 年 12 月、101 年 8 月 xxxxxx 街景圖、113 年 8 月 27 日勘查紀錄表及現勘照片等影本，查認系爭門牌之原有房屋拆除後，同址之現有房屋於 101 年 8 月搭建完成，為加強磚造，面積 119.6 平方公尺，為自住使用；另依卷附建管處 113 年 9 月 12 日函影本所載略以，系爭門牌原有房屋前於 100 年 1 月間依新違建查報，並於 100 年 6 月間拆除至不堪使用結案。是原處分機關依據上開資料審認現有房屋為加強磚造，面積 119.6 平方公尺，為自住使用，乃核定現有房屋自 101 年 8 月起設立房屋稅籍，並自斯時起算折舊年數，並依現有房屋之房屋稅籍主檔查詢影本，核算 109 年至 113 年房屋現值分別為 22 萬 2,200 元、21 萬 9,300 元、21 萬 6,400 元、21 萬 3,400 元、22 萬 8,100 元，按自住之住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，依稅捐稽徵法第 21 條規定補徵 109 年至 113 年房屋稅（房屋稅＝房屋現值 x 自住用稅率 1.2%）各計 2,666 元、2,631 元、2,596 元、2,560 元及 2,737 元，並無違誤；另因現有房屋無訴願人本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記，核定自 114 年起按其他住家用房屋稅率核課房屋稅，亦無違誤。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，揆諸前揭規定及函釋意旨，亦無不合，均應予維持。

五、另訴願人於 114 年 1 月 13 日另向南港分處申請回復系爭門牌現有房屋原稅籍為 13113845000 一案，業經原處分機關以 114 年 1 月 22 日北市稽南港乙字第 1144900172 號函復無法辦理；又訴願人申請本府訴願審議委員會發函都發局再行會勘現場一節，經審酌本案事證已臻明確，無另行調查證據之必要，併予敘明。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 4 月 22 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）