

訴 願 人 張○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵 93 年至 97 年之差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 97 年 1 月 28 日北市稽法甲字第 09731962300 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

訴願人所有本市松山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋，原經原處分機關松山分處核定按住家用稅率課徵房屋稅（課稅面積 96.4 平方公尺）在案。嗣該分處依地政機關之建物登記資料，查得系爭房屋之面積應為 120.65 平方公尺而有課稅面積與實際面積不符之情事，乃以民國（下同）97 年 9 月 23 日北市稽松山乙字第 09736406400 號函通知訴願人，系爭房屋課稅面積更正為 107.5 平方公尺，並補徵系爭房屋 93 年至 97 年之差額房屋稅計新臺幣（下同）1,469 元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 97 年 11 月 28 日北市稽法甲字第 09731962300 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 97 年 12 月 12 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、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 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。……」

「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 條第 1 款規定：「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。」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。」

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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款規定：「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。」

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；……」

建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：…… 三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過一·二公尺或遮陽板有二分之一以上為透空，且其深度在二·0 公尺以下者，不計入建築面積；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。」

財政部 73 年 5 月 21 日臺財稅第 53697 號函釋：「主旨：查建築物陽臺、

屋簷、雨遮突出建築物水平斷面，計算建築面積應依照建築技術規則建築設計施工編第 1 章第 1 條第 3 款規定辦理。.....」

財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日臺稅三發第 810781076 號函釋：「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。.....」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 原處分機關向訴願人補徵系爭房屋稅額，訴願人有所不服，因原處分機關向納稅義務人補徵稅額，應係其須申報繳納而未繳納或漏繳之情形，始有適用。
- (二) 系爭房屋課徵情形，係由原處分機關所認定，訴願人 30 多年來未曾變更過權狀資料，何來課稅面積不符之事。原處分機關若要變更課稅面積，須先通知，並自通知到達後才可以按通知內容課稅，不得為補徵先前稅額之處分。否則，原處分機關應一併懲處當時核定房屋稅錯誤之失職稅務人員。

三、卷查訴願人所有系爭房屋，原經原處分機關松山分處核定課稅面積為 96.4 平方公尺，並按住家用稅率課徵房屋稅在案。嗣該分處依地政機關之建物登記資料，查得系爭房屋之面積應為 120.6 平方公尺而有課稅面積與實際面積不符之情事，乃以 97 年 9 月 23 日北市稽松山乙字第 09736 406400 號函通知訴願人，將系爭房屋課稅面積更正為 107.5 平方公尺，並補徵系爭房屋 93 年至 97 年之差額房屋稅計 1,469 元。此有臺北市稅捐稽徵處房屋稅主檔查詢、地籍資料查詢畫面建物標示部畫面及建物平面圖等影本附卷可稽，是原處分機關松山分處所為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其 30 多年來未曾變更過權狀資料，何來課稅面積不符之事，及原處分機關之補稅係違法等節。按依首揭房屋稅條例、建築法規定及財政部賦稅署函釋意旨，房屋稅係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；再按所謂之建築物、係指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或雜項工作物。又房屋稅之課稅面積除主建物面積外，尚包括附屬建物（儲藏室、陽臺等）及公共設施分攤面積（含大、小公），而每層戶陽臺（或平臺）寬度在 2 公尺以內之面積合計如有

超過主建物含公共設施面積的八分之一部分，應計入主建物課稅，此有建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定及財政部 73 年 5 月 21 日臺財稅第 53697 號函釋意旨可參。經查卷附地籍資料查詢畫面建物標示部分畫面顯示，系爭房屋之總面積為 120.65 平方公尺，其中主建物面積為 104.18 平方公尺，陽臺面積為 16.47 平方公尺，該陽臺面積業已超過主建物面積之八分之一（ $104.18 / 8 = 13$ ），原處分機關松山分處核定系爭房屋之課稅面積應為 107.5 平方公尺即主建物面積為 104.18 平方公尺，附屬建物中之陽臺面積為 3.4 平方公尺（ $16.47 - 107.18 / 8 = 3.4$ ），並無違誤。又按首揭稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項及第 22 條第 4 款等規定，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，核課期間為 5 年，在上開核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵；其核課期間之起算，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。經查本件原處分機關松山分處於 93 年至 97 年期房屋稅之 5 年核課期間內，查得系爭房屋有課稅面積有誤之情事，乃核定補徵系爭房屋 93 年至 97 年之差額房屋稅，核屬適法。是訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關松山分處所為處分，及原處分機關復查決定駁回復查申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、另訴願人主張原處分機關應一併懲處當時核定房屋稅錯誤之失職稅務人員乙節，尚非訴願審理範疇，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 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范文清

中 華 民 國 98 年 2 月 12 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）