

彰化縣政府訴願決定書（案號 98－206）

府法訴字第 0980005700 號

訴 願 人：○○○

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因申請註銷房屋稅事件，不服原處分機關員林分局 97 年 11 月 7 日彰稅員分二字第 0972052126 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣坐落本縣田中鎮○○街 385、387、389 號及○○街 383 巷 2、4 號等 5 戶房屋（以下簡稱：系爭房屋），前經原處分機關依據本府 79 彰工管使字第 20419 號使用執照起造人之記載，自 80 年 4 月起以訴願人之父○○○（94 年 12 月 7 日死亡）為納稅義務人課徵房屋稅。嗣因系爭房屋使用執照申請書、土地使用權同意書等文件經最高法院 92 年度台上字第 6255 號確定判決認定係屬偽造私文書，經本府以 94 年 3 月 29 日府建管字第 0940057681 號函撤銷上開使用執照在案，訴願人（○○○繼承人之一）乃於 97 年 10 月 23 日向原處分機關員林分局陳請主張系爭房屋係為未完工程，沒水沒電沒門窗，破敗形同廢墟，毫無經濟價值，且該使用執照既經縣府撤銷，法理上並無核課房屋稅之理，申請註銷系爭房屋之房屋稅稅額。案經原處分機關員林分局派員實地勘查結果，系爭房屋具有頂蓋、樑柱、牆壁，縱為無照之建築物，惟已符合房屋稅條例等相關規定之課徵要件，爰以 97 年 11 月 7 日彰稅員分二字第 0972052126 號函否准所請。訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

（一）房屋稅係屬財產稅之一種，而財產稅之核課係以人民財產為課稅標的，依據實質課稅原則，需屬人民財產之房

屋方符合財產稅課稅標的。

- (二) 被繼承人○○○68年間與建商合建系爭房屋，因建商周轉不靈迄今仍未完工，又未完工程在民事訴訟尚未終結之前，實際上亦無使用收益處分之權利，根本不是「財產」。原處分機關依據彰化縣房屋稅徵收細則第5條第1項第1款核課上開未完工程房屋稅，不符合實質課稅原則。
- (三) 對人民而言，針對不符合財產稅標的之物核課房屋稅，就是以公權力強制向人民強取財物，本質上就是掠奪人民之財產，故彰化縣房屋稅徵收細則未就人民有利不利之事項通盤考量，而對相關房屋稅為排除條款之訂定，顯不周延，嚴重違反憲法第15條之規定，亦違反行政程序法誠信原則、禁止過分原則云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 卷查系爭房屋於建築完成後，前經鈞府核發使用執照在案，本局據以設立房屋稅籍，自屬於法有據。嗣系爭房屋使用執照雖經鈞府以94年3月29日府建管字第0940057681號函撤銷，惟該函說明四亦記載：「旨揭建築完成之建築物倘不違反建築法第58條所列各款情事時，得准予再行提驗合法證件依法申請。」，已明白表示被繼承人○○○得檢附證件重行申請使用執照。
- (二) 次依財政部67年3月4日台財稅第31475號函釋規定，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，縱系爭房屋為無照違章建築房屋，亦不例外。又本案訴願人前於97年10月23日向本局員林分局申請註銷該等房屋稅時，經本局員林分局於97年10月24日派員實地勘查結果，系爭房屋為具有頂蓋、樑柱、牆壁之建築物，已符合課徵房屋稅之要件，是本局依房屋稅條例及財政部函釋等規定，課徵房屋稅，並無違誤。
- (三) 依建築法第70條第1項規定，系爭房屋原經鈞府核發79彰工管使字第20419號使用執照，自係已建造完成，

事後雖因刑事訴訟判決確定係屬偽造私文書，而經鈞府撤銷上開使用執照，仍不影響其已建造完成之事實。是本局依房屋稅條例及本縣房屋稅徵收細則規定，對系爭房屋課徵房屋稅，並無不合，亦未違反憲法第 15 條規定及行政程序法誠信原則、禁止過分原則云云。

理 由

- 一、按「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。」、「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。」、「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。」、「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。」、「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；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」、「本條例第 7 條所定申報日期之起算，規定如下：一、新建房屋，以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為起算日，未裝置完竣已供使用者，以實際使用日為起算日。但延不裝置門窗、水電者，以核發使用執照之日起滿 30 日為起算日。其延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成，可供裝置門窗之日起滿 30 日為起算日。」分別為建築法第 4 條、房屋稅條例第 2 條第 1 款、第 3 條、第 4 條第 4 項、第 7 條及本縣房屋稅徵收細則第 5 條第 1 項第 1 款所明定；次按「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……。」財政部 67 年 3 月 4 日台財稅第 31475 號函載有明釋。
- 二、查新建房屋，應於房屋建造完成之日起 30 日內，向稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；至於申報日期之起算，

以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為起算日；但延不裝置門窗、水電者，以核發使用執照之日起滿 30 日為起算日，其延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成，可供裝置門窗之日起滿 30 日為起算日，此為房屋稅條例第 7 條及本縣房屋稅徵收細則第 5 條第 1 項第 1 款所明定。準此規定，可知新建房屋之房屋稅課徵對象係為已建造完成之房屋，倘未裝置門窗、水電者，則為已核發使用執照之房屋，如未申領使用執照者，以主要結構完成，可供裝置門窗之房屋。再查建築法第 28 條第 3 款規定：「使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。」及同法第 70 條第 1 項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖相符者，發給使用執照……。」，抑亦可知經核發使用執照者，其前提要件須該建築工程業已完竣，亦即建造完成，至於房屋細部、裝潢、水電等，是否已全部裝置，已否供使用，與房屋之已建造完成並無影響，此觀財政部發布之簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第 13 點，將房屋無天花板、地板為水泥地等、無窗戶、無衛生設備、無內牆等為房屋評定價值之核減審酌項目自明，最高行政法院 93 年判字第 1402 號判決足資參照，先予敘明。

- 三、卷查系爭房屋原經本府核發 79 彰工管使字第 20419 號使用執照，自係已建造完成，事後雖因民事訴訟判決確定系爭房屋使用執照申請書、土地使用權同意書等文件係屬偽造私文書，而經本府撤銷上開使用執照，惟準據前述，仍不影響其已建造完成之事實；況查本府 94 年 3 月 29 日府建管字第 0940057681 號函說明四之記載：「旨揭建築完成之建築物倘不違反建築法第 58 條所列各款情事時，得准予再行提驗合法證件依法申請。」，亦謂系爭房屋係為建築完成之建築物，而原處分機關員林分局 97 年 10 月 24 日派員實地勘查結果，

系爭房屋為具有頂蓋、樑柱、牆壁之建築物，確已符合課徵房屋稅之要件，此有本府 79 彰工管使字第 20419 號使用執照、94 年 3 月 29 日府建管字第 0940057681 號函，原處分機關現場勘查紀錄表及照片等資料附卷可稽，足堪認定。從而，原處分機關員林分局對於系爭房屋建造起造人○○○課徵房屋稅，嗣因○○○於 94 年間過世，續對訴願人等繼承人核課房屋稅，揆諸首揭法條規定及財政部函釋，並無不合，其對訴願人註銷房屋稅之申請否准所請，難謂不當。

四、至訴願人主張系爭房屋使用執照已撤銷，房屋亦未完工涉訟中，非為「財產」，對之核課房屋稅有違實質課稅原則，且原處分機關對於未完工程之房屋課稅，違反憲法第 15 條規定及行政程序法誠信原則、禁止過分原則乙節，查系爭房屋使用執照雖經撤銷，仍屬已建造完成之建築物，符合房屋稅之課徵對象，已如前述，甚為明確，至於房屋細部、裝潢、水電等，是否已全部裝置，已否供使用，與系爭房屋之已建造完成並無影響，訴願人所辯，容對法令有所誤解，核無可採。另訴願人訴稱其父與建商尚有民事爭訟未終結，致其無實際使用處分系爭房屋之權利云云，經查訴願人並未提出足以改變納稅義務人之有關民事爭訟結果，是以原處分機關員林分局以訴願人之父為系爭房屋之建造起造人，對訴願人等繼承人課徵系爭房屋之房屋稅，於法難謂有誤，併予敘明。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會 主任委員 張瑞濱（請假）

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 陳廷墉

委員 陳基財

委員 張奕群

委員 溫豐文

委員 蔡和昌

委員 蕭文生

中 華 民 國 98 年 3 月 9 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內
向臺中高等行政法院提起行政訴訟。