

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 103-1008）

府法訴字第 1030287384 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣和美鎮○○○路○○○號

訴願代理人：○○○

地址：宜蘭縣三星鄉大隱村○○○巷○○○號

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關 103 年 7 月 28 日彰稅法字第○○○號復查決定書所為之處分，提起訴願，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人所有門牌號碼本縣和美鎮○○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋）原為 1 層樓加強磚造房屋，面積 116.2 平方公尺，供住家使用，稅籍編號為○○○，經原處分機關自 64 年上期起按房屋現值並逐年以折舊率 1.2% 計算核課房屋稅，因於 97 年起系爭房屋現值已低於新臺幣（下同）10 萬元以下，經原處分機關按房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定核定免徵房屋稅在案。嗣原處分機關辦理 102 年稅籍清查，查獲系爭房屋前於 73 年 7 月之前增建有第 2 層樓面積 110.9 平方公尺與頂樓屋突（梯間）面積 40.5 平方公尺完成，惟訴願人卻未依房屋稅條例第 7 條規定於增建完成及變更使用之日起 30 日內申報房稅籍有關事項及使用情形，原處分機關乃按清查結果並依據財政部函釋、稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款等規定，將增建部分併入原 1 層樓加強磚造部分房屋稅籍面積核算全棟房屋現值，並就原建築 1 層樓房與增建部分按逐年折舊，重新查核系爭房屋 98 年至 102 年之全棟建物現值分別為 32 萬 4,100 元、31 萬 8,200 元、31 萬 2,400 元、30 萬 6,600 元、30 萬 900 元後，以 103 年 5 月 15 日

彰稅房字第○○○號函核定補徵 98 年至 102 年之 5 年期間房屋稅分別為 3,888 元、3,818 元、3,748 元、3,678 元、3,610 元，並課徵 103 年房屋稅 3,540 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以系爭 103 年 7 月 28 日彰稅法字第○○○號復查決定：「復查駁回。」，訴願人仍不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：。

一、訴願及補充理由意旨略謂：

- (一) 系爭房屋 1 樓自 66 年 11 月房屋現值為 12 萬 1,500 元，於 71 年房屋稅提高 33% 後之房屋現值為 15 萬 1,100 元。2 樓增建約於 72 年間建造完成，而稅務局在 102 年清查到 2 樓增建部分，須課徵房屋稅，然該 2 樓增建部分應已無殘值，為何 103 年核定還有價值 29 萬 5,100 元，並須補繳 98 年至 102 年之房屋稅。
- (二) 訴願人所有系爭房屋 1 樓部分自 66 年起即開始繳納房屋稅，原以為 2 樓增建部分有一併繳納。1 樓部分已自 66 年至 96 年繳納房屋稅完畢，97 年房屋現值低於 10 萬元免課房屋稅，從 103 年併在 2 樓、3 樓，應有重複繳納。且 2 樓、3 樓在 72、73 年間就蓋好，應折舊 30 年，其餘再繳房屋稅，才符公平正義原則。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按房屋為一棟多層樓房，如全部為同一所有人所有且屬同一門牌號碼者，應以整棟為課稅標的，自應合併設立稅籍核課房屋稅；又住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值，財政部 70 年 11 月 24 日台財稅字第 39856 號、74 年 7 月 22 日台財稅第 19180 號函釋在案。查系爭房屋原為 1 層樓加強磚造房屋，面積 116.2 平方公尺供住家使用，自 64 年上期起課徵房屋稅，後以每年折舊率 1.2% 逐年折舊，至 97 年（課稅期間 96 年 7 月至 97 年 6 月）因房屋現值已低於 10 萬元，按房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定免徵房屋稅，合先敘明。
- (二) 嗣 102 年稅籍清查，查獲訴願人有於系爭房屋增建加強磚

造第2層樓及梯間面積計151.4平方公尺(卡序02A、991A)供住家使用事實，經查證林務局農林航空測量所71年9月18日、74年6月11日航照圖與訴願人提供之系爭房屋坐落門牌全戶戶籍謄本、相關照片等佐證資料，核定於73年7月起課，並按前揭財政部函釋及簡化評定房屋標準價格(財政部72年11月30日頒)、房屋現值作業要點、彰化縣房屋標準單價表等規定，該加強磚造第2層樓及梯間部分標準單價為每平方公尺2,100元。因房屋稅係按稅籍底冊徵收之稅籍，按稅捐稽徵法第21條第1項第2款規定，其核課期間為5年、加強磚造房屋折舊率為1.2%，自起課年期次年起逐年折舊後，核定系爭房屋98年至102年整棟(卡序01A、02A、991A)住家房屋現值分別為32萬4,100元【計算式：《1樓》 $1,420 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 116.2 \text{ m}^2 \times (1 - 1.2\% \times 34) + 《2樓》 2,100 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 110.9 \text{ m}^2 \times (1 - 1.2\% \times 24) + 《梯間》 2,100 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 40.5 \text{ m}^2 \times (1 - 1.2\% \times 24)$ 】(百位數以下四捨五入；以下各年度房屋現值逐年遞減1.2%)、31萬8,200元、31萬2,400元、30萬6,600元、30萬900元。是以，原處分機關103年5月15日彰稅房字第○○○號函依上開各年度房屋現值，按住家用房屋稅率1.2%，向訴願人補徵98年至102年房屋稅分別為3,888元、3,818元、3,748元、3,678元、3,610元，與核定103年度房屋現值為29萬5,100元，開徵103年度房屋稅3,540元，於法並無不合。

- (三) 至訴願人指稱系爭房屋1樓已從66年至96年繳納房屋稅完畢，從103年併在2樓、3樓應有重複繳納以及2樓、3樓從73年就蓋好，是否應折舊30年等語。查系爭房屋為一棟多層樓房屋，全部屬訴願人所有且屬同一門牌號碼，依前揭財政部函釋，即應以整戶面積合計267.6平方公尺，自起課年期次年起依加強磚造每年折舊率1.2%逐年折舊，予以計算98至103年房屋現值，乘以住家稅率1.2%課徵房屋稅。因系爭房屋現值已超過10萬元，自無

免徵房屋稅規定之適用。

### 理由

- 一、按稅捐稽徵法第 21 條規定：「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。」。
- 二、次按房屋稅條例第 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。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。」、第 15 條第 1 項第 9 款前段規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：…九、住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者。…」
- 三、財政部 70 年 11 月 24 日臺財稅第 39856 號函釋：「本部 70 臺財稅第 38462 號函規定仍應維持，但一棟多層樓房全部為同一所有人所有且屬同一門牌號碼者，既房屋稅之課徵應以整棟為課稅標的，且整棟房屋為同一人所有及同一門牌號碼，自應合併設立稅籍核課房屋稅。」、74 年 7 月 22 日台財稅第 19180 號函釋：「住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值…」。
- 四、卷查系爭房屋原僅有 1 層樓部分，與於 102 年經原處分機關清查發現另有增建 2 樓、頂樓屋凸（梯間）部分均為訴願人所有，且屬同一門牌號碼，原處分機關依首揭財政部函釋「一棟多層樓房，如全部為同一所有人所有且屬同一門牌號碼

者，應以整棟為課稅標的」、「所謂住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值」意旨，將系爭房屋原有 1 樓及其後增建部分合併設立房屋稅籍（卡序 01A、02A、991A），並依房屋現值計算方式：房屋標準單價×面積×（1－折舊率×折舊年數）【百位數以下四捨五入】，按系爭房屋 1 樓面積為 116.2 平方公尺、自 64 年建造完成起課稅捐至 103 年折舊年數為 39 年、房屋標準單價為每平方公尺 1,420 元；增建部分面積計 151.4 平方公尺（2 樓 110.9 m<sup>2</sup>+頂樓屋突 40.5 m<sup>2</sup>）、自 73 年 7 月起課至 103 年折舊年數為 29 年、房屋標準單價依本縣 73 年 6 月 20 日彰府稅字第 107988 號公告之「彰化縣房屋標準單價表」屬加強磚造構造第三類第 2 層樓為每平方公尺 2,100 元，以及依「彰化縣房屋耐用年數及折舊率標準表」所示，系爭房屋 1 樓及增建部分構造別為加強磚造，每年折舊率為 1.2%，核算系爭房屋 103 年度 1 樓部分現值為 8 萬 7,800 元【1,420 元/m<sup>2</sup>×116.2 m<sup>2</sup>×(1-1.2%×39 年)】、增建部分現值為 20 萬 7,300 元【2,100 元/m<sup>2</sup>×151.4 m<sup>2</sup>×(1-1.2%×29 年)】，103 年度系爭房屋現值為 29 萬 5,100 元【87,800 元+207,300 元】後，再依前揭房屋稅條例第 5 條第 1 款規定，按住家用房屋稅率 1.2%核定 103 年度房屋稅計 3,540 元。並以上開計算方式核算系爭房屋 98 年至 102 年之 5 年期間全棟房屋（卡序 01A、02A、991A）房屋現值分別為 32 萬 4,100 元、31 萬 8,200 元、31 萬 2,400 元、30 萬 6,600 元、30 萬 900 元，依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，以 103 年 5 月 15 日彰稅房字第○○○號函核定補徵 98 年至 102 年 5 年期間房屋稅分別為 3,888 元、3,818 元、3,748 元、3,678 元、3,610 元及課徵 103 年房屋稅 3,540 元，揆諸首揭規定及函釋意旨，原處分並無違誤，復查決定遞予維持，亦無不合，應均予維持。

五、至訴願人主張系爭房屋 1 樓於 66 年現值為 12 萬 1,500 元，於 71 年房屋稅提高 33%後現值為 15 萬 1,100 元，並自 97 年起免徵房屋稅，卻於 103 年併入增建部分課徵房屋稅，應

有重複繳納以及 2 樓增建部分約於 72 年建造完成，折舊 30 年應已無殘值乙節。按彰化縣房屋耐用年數及折舊率標準表：「構造別：鋼筋混凝土加強磚造。每年折舊率%：1.2%。最高折舊年數：52 年。」，查系爭房屋 1 樓面積為 116.2 平方公尺，房屋標準單價為每平方公尺 1,420 元，自 64 年起課稅捐至 103 年經予折舊 39 年後，計算現值為 8 萬 7,800 元；增建部分面積 151.4 平方公尺，自 64 年起課稅捐至 103 年經予折舊 29 年後，核算現值尚有 20 萬 7,300 元；復依前揭財政部函釋，系爭房屋及其增建部分既同為訴願人所有，且屬同一門牌號碼，即應以整戶住家房屋面積核算房屋現值合計為 29 萬 5,100 元，業如前述，非如訴願人所述已無殘值云云。且因各樓層已併入同一稅籍計算，其加總後之現值已逾 10 萬元，即無前揭房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款住家房屋現值在新臺幣 10 萬元以下者，免徵房屋稅規定之適用，更無重複課徵、重複繳納之疑義。另，系爭房屋 1 樓於 66 年經核算現值為 12 萬 1,500 元，折舊計算至 71 年時不減反增為 15 萬 1,100 元，乃係本縣房屋標準價格自 70 年 1 月 1 日起經奉准調整提高 33% 所致，有本府 69 年 12 月 26 日彰府稅字第 13693 號公告影本存卷可稽，亦非訴願人所稱房屋稅提高或併入增建部分計算，附此敘明。訴願人上開主張，顯係對法令之誤解，自無足採。

六、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 林田富（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 蕭文生

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 白文謙

委員 楊瑞美

中 華 民 國 103 年 11 月 12 日

縣 長 卓 伯 源

依據 101 年 9 月 6 日修正施行之行政訴訟法第 229 條規定：「適用簡易訴訟程序之事件，以地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院。下列各款行政訴訟事件，除本法別有規定外，適用本章所定之簡易程序：一、關於稅捐課徵事件涉訟，所核課之稅額在新臺幣四十萬元以下者。二、因不服行政機關所為新臺幣四十萬元以下罰鍰處分而涉訟者。三、其他關於公法上財產關係之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者。四、因不服行政機關所為告誡、警告、記點、記次或其他相類之輕微處分而涉訟者。五、依法律之規定應適用簡易訴訟程序者。前項所定數額，司法院得因情勢需要，以命令減為新臺幣二十萬元或增至新臺幣六十萬元。」，本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺灣彰化地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。

（臺灣彰化地方法院地址：彰化縣員林鎮中山路二段 240 號）