

彰化縣政府訴願決定書（案號 114－404）

府行訴字第 1140073575 號

訴 願 人 ○○○

住○○縣○○市○○○路○○○巷○號

訴願代理人 ○○○律師

住○○市○○區○○路○段○○號○○樓之○

訴願人因房屋稅籍事件，不服本縣地方稅務局（下稱原處分機關）
114 年 2 月 3 日彰稅房字第 1140001115B 號函（下稱原處分），提
起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴外人○○○（即訴願人之父，為原納稅義務人）所有之門牌號
碼本縣○○鄉○○巷○○○號房屋（稅籍編號：○○○○○○○，下
稱系爭房屋），其坐落於本縣○○鄉○○段○○○號土地（下稱系
爭土地）。嗣系爭房屋於 113 年 3、4 月間遭到拆除，經系爭土地
之所有人將系爭房屋拆除之情形陳報於原處分機關，原處分機關
並於 113 年 10 月 24 日至現場勘查屬實後，爰以原處分通知原納
稅義務人之全體繼承人（即訴願人與其他訴外人）系爭房屋之房屋
稅籍自 113 年 10 月起註銷並停止課徵房屋稅。訴願人不服，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、訴願意旨略謂：

（一）查系爭房屋係座落系爭土地上，該土地係先祖○○所購置，
由後人於該土地上興建房屋為祖厝。而先祖○○生有四子，

1 地主方屬長子○○○系，訴願人屬四子○○○系，依日據
2 時期戶政資料記載：「現住所○○州○○郡○○庄○○字○
3 ○洋，○○廳○○上堡○○庄土名○○洋○○番地……明
4 治四十三年二月二十六日前戶主死亡，…」戶主相續，故
5 由前戶主○○○之長男○○○為戶主，仍與叔父輩之○○
6 ○、○○○、○○○設籍同戶內。足以證明○○○、○○
7 ○均為戶主繼承，依實務見解，系爭土地應屬家祖之財產
8 而非○○○系之私有財產。同戶籍內之親屬於系爭家祖財
9 產之土地上興建建物乃合法之權利行使，不論如何絕不可
10 能是無權占有。

11 (二)惟現登記為彰化土地所有權人○○○岡顧上開事實，對座
12 落於系爭土地之祖厝(包括系爭房屋)起訴請求拆屋還地，
13 經臺灣○○地方法院以○○○年度訴字第○○○號受理在
14 案。○○○因不耐民事訴訟程序過度冗長，即在拆屋還地
15 案件言詞辯論終結前之民國 113 年 4 月初，自行授權合作
16 之建商○○○、○○○違法將系爭房屋拆除，侵害訴願人
17 之權利，訴願人發現後隨即提起刑事毀損建築物之告訴，
18 在確定刑事犯罪行為後必然提出回復系爭房屋原狀之請求。
19 而○○○起訴之拆屋還地訴訟亦遭臺灣彰化地方法院○○
20 ○年度訴字第○○○號判決原告之訴駁回。○○○及其合
21 作之建商與地主，向原處分機關以系爭房屋已拆除為由申
22 請註銷房屋稅籍，嚴重損害訴願人日後提出回復系爭房屋
23 原狀之請求。

24 (三)按房屋稅條例第 7 條第 1 項規定：「納稅義務人應於房屋建
25 造完成之日起算 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機
26 關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建或
27 移轉、承典時，亦同。」臺中高等行政法院 108 年度訴字
28 第 42 號行政判決意旨略以：「……房屋稅籍已作為行政機

1 關核課較優稅率、福利給與及申請登記等之依據，而有特
2 定受益之內涵，應屬廣義之公法上權利，被告對原告之房
3 屋稅籍予以註銷，自屬剝奪其權利之行政處分……」系爭
4 房屋登記稅籍為○○○，訴願人為○○○之繼承人之一，
5 係該房屋權利人之一，依法得以所有權人之地位主張權利
6 提起訴願，另就原處分機關稱原處分屬單純事實之敘述(觀
7 念通知)並非行政處分，併予駁斥。

8 (四)次按房屋稅條例第 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除
9 至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機
10 關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」本條規定之
11 申請權人為納稅義務人即房屋所有權人，且係為保護納稅
12 義務人之利益，在未重建完成前停止課稅，且並未賦予主
13 管機關得註銷稅籍之裁量權。查訴願人為系爭房屋之所有
14 權人，因地主違法拆除而受侵害為被害人，尚待訴願人主
15 張權利後重建系爭房屋，訴願人並未且絕無可能申請註銷
16 系爭房屋稅籍。原處分未查及此，即以非申請權人之申請，
17 並在未有法律依據之情況下註銷系爭房屋稅籍，原處分違
18 背上開法律之明文規定，洵屬於法無據，原處分顯然違背
19 法令，應予撤銷。

20 (五)查對於地主方之違法行為，訴願人此刻正於依法主張權利
21 之程序進行中，卻因原處分機關之違法行政處分，讓地主
22 方之違法行為可以繼續依其預定進行擴大侵害訴願人之效
23 果(註銷系爭房屋稅籍以方便取得建築執照開發土地)，而
24 不依循正當法律程序，原處分與法定構成要件不符，更於
25 法無據，訴願人實難甘服，爰依法提出訴願等語。

26 二、答辯意旨略謂：

27 (一)按「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上
28 之建築物，供營業、工作或住宅用者。……」、「房屋稅，

1 以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之
2 建築物，為課徵對象。」、「房屋遇有焚毀、坍塌、拆除至
3 不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關
4 查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」、「本法所稱建
5 築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，
6 供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」、「行政機關
7 應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有
8 利及不利事項一律注意。」分別為房屋稅條例第 2 條、第
9 3 條、第 8 條及建築法第 4 條及行政程序法第 36 條所明定。
10 財政部 105 年編印房屋稅稽徵作業手冊第 4 章「稅籍釐正
11 管理及網路申辦作業」第 1 節「稅籍釐正」陸、「作業說明」
12 四、「房屋拆除處理」規定：「四、房屋拆除處理(四)房屋
13 拆除日期之認定：2. 稅籍清理發現者，應依查得之拆除日
14 期註銷房屋稅籍，無法查得確定拆除日期者，則自調查當
15 月起註銷房屋稅籍。」

16 (二)參照最高行政法院 106 年度判字第 619 號判決要旨：「按房
17 屋為建築法第 4 條所稱之建築物之一，若原房屋稅課徵對
18 象已非屬建築法第 4 條建築物之範疇，且不具營業、工作
19 或住宅使用之功能，亦即達不堪居住程度者，即與房屋稅
20 條例第 2 條、第 3 條所定要件不符，應依房屋稅條例第 8
21 條之規定，予以註銷房屋稅籍並停止課稅，……」，及同院
22 105 年度判字第 349 號判決要旨：「房屋已足以判斷其全部
23 拆除之特定月份者，其應開始註銷房屋稅籍之月份即屬明
24 確，已臻於可作成處分之程度……，註銷房屋稅籍涉及公
25 益，應以該房屋拆除與否及其實際拆除月份之事實作為處
26 分之基礎，該事實則應由主管稽徵機關依職權查明認定
27 之……，亦不許任憑納稅義務人主張之……」，先予陳明。

28 (三)查本案土地所有權人申報地上建物已拆除，原處分機關依

1 行政程序法第36條規定於113年10月24日派員現場勘查，
2 確認地上已無建物，非屬房屋稅條例第2條、第3條規定
3 之課徵對象屬實，原處分機關依房屋稅條例第8條及財政
4 部編印房屋稅稽徵作業手冊第四章第1節「稅籍釐正」陸、
5 「作業說明」四、「房屋拆除處理」規定，自調查當月113
6 年10月起註銷房屋稅籍停止課徵房屋稅，依法有據。

7 (四)訴願人主張系爭房屋因故遭訴外人拆除，依房屋稅條例第
8 8條規定，房屋拆除應由納稅義務人申報當地主管稽徵機
9 關查實後，在未重建完成期內，停止課稅，係為保護納稅
10 義務人之利益，並未賦予主管機關得註銷稅籍之裁量權等
11 語。按「……租稅稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查
12 原則而進行，惟有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人
13 所得支配之範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合
14 法課稅之目的，因而課納稅義務人申報協力義務。」為司
15 法院釋字第537號解釋所明示。準此，雖房屋稅條例第7
16 條及第8條均係就課稅要件事實課予納稅義務人申報協力
17 義務之明文規定，惟非謂就此稅捐稽徵機關即無職權調查
18 原則之適用(高雄高等行政法院111年度訴字第77號判決
19 參照)。是以，系爭房屋既已不存在，已非屬房屋稅第3條
20 課徵範圍，原處分機關自得依職權調查結果，依法註銷系
21 爭房屋稅籍，訴願人上開主張，顯係法令誤解。

22 (五)基上論結，本案訴願理由均無足採，謹請依法駁回其訴，
23 以維稅政等語。

24 理 由

25 一、按訴願法第1條第1項規定：「人民對於中央或地方機關之
26 行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依
27 本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第3條第1
28 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法

1 上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法
2 律效果之單方行政行為。」行政程序法第 36 條規定：「行政
3 機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人
4 有利及不利事項一律注意。」第 102 條規定：「行政機關作
5 成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條
6 規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應
7 給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從
8 其規定。」第 103 條第 5 款規定：「有下列各款情形之一者，
9 行政機關得不給予陳述意見之機會：……五、行政處分所根
10 據之事實，客觀上明白足以確認者。」臺中高等行政法院 108
11 年度訴字第 42 號行政判決意旨略以：「……房屋稅籍已作為
12 行政機關核課較優稅率、福利給與及申請登記等之依據，而
13 有特定受益之內涵，應屬廣義之公法上權利，被告對原告之
14 房屋稅籍予以註銷，自屬剝奪其權利之行政處分……」

15 二、次按房屋稅條例第 2 條第 1 款規定：「本條例用辭之定義如
16 左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或
17 住宅用者。」第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種
18 房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」
19 第 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度
20 者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重
21 建完成期內，停止課稅。」建築法第 4 條規定：「本法所稱
22 建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，
23 供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」

24 三、末按房屋為建築法第 4 條所稱之建築物之一，若房屋稅課徵
25 對象已非屬建築法第 4 條所稱建築物之範疇，且不具營業、
26 工作或住宅使用之功能，亦即達不堪居住程度者，即與房屋
27 稅條例第 2 條、第 3 條所定要件不符，應依房屋稅條例第 8
28 條之規定，予以註銷房屋稅籍並停止課稅，於該標的重建之

前，依稅捐法定原則及量能課稅原則，不得作為房屋稅之課徵對象（最高行政法院 106 年判字第 321、619 號判決意旨參照）。又房屋稅條例第 8 條所謂「應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實」者，係指該房屋是否不堪居住，原為稽徵機關所不知之情形。惟稽徵機關對房屋稅之課徵對象是否已失其存在，關係房屋稅之課徵是否符合實質課稅及量能課稅原則，本得由當地主管稽徵機關從其實際運作功能為實質判斷，不以納稅義務人申報為必要。又建物非房屋稅課徵對象之事實如已臻明確，處分前縱未予陳述意見之機會，亦難謂違反行政程序法規定而影響處分之效力。（臺北高等行政法院高等庭 112 年度訴字第 541 號判決意旨參照）。

四、卷查，本件訴願人主張不服之標的為 114 年 2 月 3 日彰稅房字第 1140001115B 號函，該函係將原納稅義務人○○○所有系爭房屋之房屋稅籍業經註銷一事，通知原納稅義務人之繼承人即訴願人與其他訴外人，該函除影響訴願人是否為納稅義務人之法律地位外，並同時影響訴願人依其他相關行政法規所定之權利義務關係，是本件原處分機關以上開函文註銷系爭房屋之稅籍，自具有行政處分之性質，訴願人對之提起訴願，程序於法尚無不合，應予受理，合先敘明。

五、次查，本件經原處分機關於 113 年 10 月 24 日至現場勘查後，認定系爭房屋業經拆除，此有現場勘查照片在卷可稽。是系爭房屋既因拆除而非屬定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁之構造物，且不具營業、工作或住宅使用之功能，自難認屬建築法第 4 條建築物之範疇，即與房屋稅條例第 2 條、第 3 條所定要件不符，亦即以系爭房屋稅籍課徵房屋稅之租稅客體已失其存在。復依前開判決意旨，房屋是否遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度，縱非由納稅義務人為申報，仍得由當地主管稽徵機關從其實際運作功能為實質判

1 斷。準此，原處分機關依據房屋稅條例第 8 條規定，經依行
2 政程序法第 36 條本於職權調查結果，認為系爭房屋已非房屋
3 稅課徵對象，乃註銷系爭房屋之稅籍並停止課徵房屋稅，於
4 法洵屬有據。

5 六、至原處分機關於作成原處分時，雖未依行政程序法第 102 條
6 規定給予訴願人陳述意見之機會，惟查本件原處分機關於作
7 成原處分前業已至現場勘查，依現勘照片所示，系爭建物確
8 實業經拆除，訴願人亦未否認之，應足認定原處分所根據之
9 事實於客觀上明白且足以確認，參照臺北高等行政法院高等
10 庭 112 年度訴字第 541 號判決意旨，依行政程序法第 103 條
11 第 5 款規定得不予陳述意見之機會，故原處分之作成尚合於
12 法定程序。又訴願人雖主張系爭房屋稅籍之註銷，嚴重損害
13 訴願人日後提出回復系爭房屋原狀之請求云云，惟查訴願人
14 日後究能否向他人主張回復原狀或金錢賠償之損害賠償請求
15 權，允屬私人間之民事法律關係，而與本件原處分機關係基
16 於公法上之租稅法律關係註銷系爭房屋之稅籍無涉，訴願人
17 上開主張容係其對法律之誤解，尚無可採，併此敘明。

18 七、綜上所述，本件經原處分機關依職權調查後，認定系爭房屋
19 業經拆除，原課徵房屋稅之租稅客體已失其存在，爰以原處
20 分註銷系爭房屋之稅籍並通知訴願人，經核於法尚無違誤，
21 原處分應予維持。

22 八、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規
23 定，決定如主文。

24
25 訴願審議委員會

主任委員

周 傑（請假）

委員

吳蘭梅（代行主席職務）

1	委員	常照倫
2	委員	張奕群
3	委員	李惠宗
4	委員	蕭淑芬
5	委員	呂宗麟
6	委員	林宇光
7	委員	王育琦
8	委員	劉雅榛
9	委員	蕭源廷
10	委員	何明修

11

12 中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 2 1 日

13 縣 長 王 惠 美

14 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
15 向臺中高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。

16 （臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）