

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

113年度簡上字第44號

上訴人 長谷資產管理股份有限公司

代表人 李佳航

被上訴人 臺東縣稅務局

代表人 李素琴

上列當事人間房屋稅事件，上訴人對於中華民國113年8月30日本
院地方行政訴訟庭113年度稅簡字第3號判決，提起上訴，本院判
決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

- 一、上訴人所有坐落臺東縣臺東市光明路209號8樓房屋（下稱系爭房屋），經被上訴人核定系爭房屋民國112年房屋稅應納稅額新臺幣（下同）146,964元（下稱原處分）。上訴人不服，申請復查，未獲變更，復提起訴願遭駁回，上訴人猶未甘服，循序提起行政訴訟，經本院地方行政訴訟庭（下稱原審）以113年度稅簡字第3號判決（下稱原判決）駁回其訴，上訴人猶未甘服，遂提起本件上訴。
- 二、上訴人起訴主張及被上訴人於原審之答辯，均引用原判決之記載。
- 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以（一）系爭房屋於84年7月12日建築完成，並經核發使用執照，自84年9月起課房屋稅，上訴人係於110年11月10日經臺灣臺東地方法院（下稱臺東地院）拍賣取得系爭房屋所有權。上訴人提出之系爭房屋現況調查報告書固載明鑑定標的物之現況，因遭拆除致已不堪居住使用等語，然系爭房屋主要結構既已完成，具有

01 經濟上之價值，該等附屬設備僅需經修復，系爭房屋即得回
02 復正常居住使用狀態，自不合房屋稅條例第8條明定之停止
03 課稅要件。又系爭房屋雖因地震等重大災害致地磚有空心鼓
04 脹、破裂情況，其他附屬設備或有損毀或有遭受拆除之情
05 形，然非屬受重大災害，亦不合房屋稅條例第15條第1項第7
06 款及第2項第4款所定免徵或減半徵收房屋稅之要件。(二)依房
07 屋稅條例第6條、第24條授權訂定之臺東縣房屋稅徵收自治
08 條例第5條第1項第1款係就新建房屋之情形加以規定，系爭
09 建物為使用多年之舊建物，非屬原始取得，不得類推適用臺
10 東縣房屋稅徵收自治條例第5條第1項第1款之規定。(三)系爭
11 房屋業經被上訴人依臺東縣簡化評定房屋標準價格及房屋現
12 值作業要點第13點規定，自105年7月起，核認系爭房屋為簡
13 陋房屋，並依規定予以7成核計標準單價，以及就電梯部分
14 停止停徵房屋稅在案。被上訴人核定系爭房屋112年房屋稅
15 應納稅額146,964元，並無違誤。

16 四、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴並無違誤，茲就上訴
17 意旨再予論述補充如下：

18 (一)系爭房屋為已完工建物：

19 1、應適用之法令：

20 (1)房屋稅條例

21 ①第3條：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加
22 該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」

23 ②第7條：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起30日內檢附
24 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
25 用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦
26 同。」

27 (2)建築法

28 ①第70條第1項：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人
29 及監造人申請使用執照。……其主要構造、室內隔間及建築
30 物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照……。」

01 ②第73條第1項：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接
02 電及使用……。」

03 2、查系爭房屋所在為8層樓之建築共計31戶，於84年7月12日建
04 築完成並領有使用執照，並自同年9月起課房屋稅，有房屋
05 使用執照、112年房屋稅課稅明細表、系爭房屋內部及整棟
06 建築物外觀照片等可參(原處分卷2第62-109、20、32-41
07 頁)，揆諸前揭建築法第70條第1項及第73條規定，系爭房屋
08 既已領有使用執照，足見其房屋主要結構、室內隔間及建築
09 物主要設備均已建造完竣，至於房屋內部之裝潢、水電等設
10 備，是否已全部裝置完成，與房屋是否已完成建造並無影
11 響。上訴人稱原審逕認經核發使用執照者，建築工程應已完
12 竣，與臺東地院依職權調查後所為之認定相牴觸，疑有未竟
13 事實釐清與調查之責，要屬違反證據法則之判決違法等語，
14 並不可採。

15 3、至於上訴人主張臺東地院公告內容顯示拍賣之建物現為未完
16 工之建物等語。然觀該公告內容，拍賣之建物為與系爭房屋
17 同一棟建築物之下方樓層(5-7樓)，並非指系爭房屋所在之
18 整棟建築物未完工；且公告內亦指出拍賣之編號1至3建物間
19 有打通並設置手扶電梯之情形，且現場門窗、地板、手扶電
20 梯、電梯及相關設備，多數已遭毀損或遭竊等語，足見該拍
21 賣之建物不僅已建造完竣且進一步裝設門窗、電梯等設備，
22 該公告所稱之未完工應係指編號1至3建物之打通工程尚未完
23 工，並非指系爭房屋所在之整棟建築物未完工，上訴人之主
24 張，容有誤解。

25 (二)系爭房屋不符合停徵或免徵規定：

26 1、應適用之法令：

27 (1)房屋稅條例第8條：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居
28 住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，
29 在未重建完成期內，停止課稅。」

30 (2)房屋稅條例第15條第1項第7款、第3項：「(第1項)私有房屋
31 有下列情形之一者，免徵房屋稅：七、受重大災害，毀損面

01 積占整棟面積5成以上，必須修復始能使用之房屋。(第3項)
02 依第1項第1款至第8款、第10款、第11款及前項規定減免房
03 屋稅者，應由納稅義務人於每期房屋稅開徵40日以前向當地
04 主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。
05 經核定後減免原因未變更者，以後免再申報。」

06 2、按人民有依法律納稅之義務，此即租稅法定主義，為憲法第
07 19條所明定，是稅捐稽徵機關對人民稅捐之課徵或減免，應
08 依據法律所定要件或經法律具體明確授權行政機關發布之命
09 令始得為之。揆諸房屋稅條例第3條、第8條及第15條第1項
10 第7款及第3項規定，附著於土地之各種房屋，即為課徵房屋
11 稅對象，遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度或受重大災
12 害，毀損面積占整棟面積5成以上，必須修復始能使用者，
13 需由納稅義務人申報經主管稽徵機關查實後，始得停止課
14 稅。又房屋是否遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度，依
15 前揭房屋稅條例第8條之規定，應由當地主管稽徵機關從其
16 實際運作功能為實質判斷。

17 3、查上訴人提供之財團法人臺灣省土木技師公會之調查報告書
18 (原處分卷2第46-48頁)，系爭房屋現況雖有門窗及玻璃、電
19 力及水電設備、消防設備及供水、排水管路，電纜線等均遭
20 毀損拆除之情事，惟天花板、樑柱及牆壁等各項結構尚屬完
21 整，僅部分有龜裂、滲水現象，不影響其建造已完成，客觀
22 上屬於可堪供使用之狀態，是系爭房屋僅須修復附屬設施即
23 可，並未達不堪居住之程度，自不符合房屋稅條例第8條規
24 定；另依房屋稅條例第15條第3項之規定，同條第1項第7
25 款，需於減免原因、事實發生之日起30日內申報當地主管稽
26 徵機關調查核定之，然上訴人並未主動申報，且上述系爭房
27 屋之現況亦未達房屋稅條例第15條第1項第7款規定重大災害
28 之毀損程度。因此，系爭房屋亦無免徵房屋稅之餘地。而原
29 判決已於理由中詳予論斷，並無上訴人所指摘之有判決不備
30 理由之違法。

01 (三)綜上所述，原判決認事用法核無違誤，並已說明其認定事實
02 之依據及得心證之理由，對上訴人在原審相關部分之主張如
03 何不足採之取捨已為論斷，且對於本件應適用法令所持之見
04 解，亦無不合，難認有何判決不適用法規或適用不當、及判
05 決理由不備之情事。上訴論旨仍執前詞指摘原判決違背法
06 令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

07 五、結論：上訴無理由。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

09 審判長法官 林 彥 君

10 法官 黃 奕 超

11 法官 廖 建 彥

12 上為正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

15 書記官 許琇淳