

01 高雄高等行政法院判決

02 高等行政訴訟庭第三庭
03 113年度訴字第240號
04 民國114年9月4日辯論終結

05 原 告 陳吳美瑩
06 吳美玉

07 吳美蓉

08 吳美靜

09 共 同

10 訴訟代理人 蘇清水 律師

11 黃郁婷 律師

12 蘇國欽 律師

13 被 告 臺南市政府財政稅務局

14 代 表 人 李建賢

15 訴訟代理人 林佳億

16 唐賢一

17 郭哲嘉

18 上列當事人間房屋稅事件，原告不服臺南市政府中華民國113年4
19 月12日府法濟字第1130505029號訴願決定，提起行政訴訟，本院
20 判決如下：

21 主 文

22 一、原告之駁回。

23 二、訴訟費用由原告負擔。

24 理 由

25 壹、程序方面：

01 按行政訴訟法第113條第1項、第2項規定：「（第1項）原告
02 於判決確定前得撤回訴之全部或一部。但於公益之維護有礙
03 者，不在此限。（第2項）前項撤回，被告已為本案之言詞
04 辯論者，應得其同意。」查，原告於言詞辯論終結後，宣判
05 日前二天始具狀撤回起訴，被告尚須內部簽呈作業，不及表
06 示意見。本件因涉房屋稅籍資料是否正確之認定，兩造爭執
07 劇烈，已進行高強度之攻防，並經本院實地履勘現場；由本
08 院以判決說明調查事實及得心證之理由，有助於被告掌管本
09 件房屋稅籍資料之正確性及核課相關建物房屋稅之法安定
10 性，如讓原告撤回起訴，實有礙於上開公益之維護，依前揭
11 規定，不許原告撤回起訴，先予敘明。

12 貳、實體方面：

13 一、事實概要：

14 原告為訴外人吳周雲娥之部分繼承人。被告房屋稅籍登記表
15 上登載吳周雲娥所有○○市○○區○○街00巷00號（下稱系
16 爭門牌號碼）建物，係未辦建物所有權第一次登記之房屋
17 （稅籍編號：62031236001，下稱系爭建物1），坐落於臺南
18 市○○區○○段（下稱○○段）0000-00地號土地（重測後
19 為東寧段587地號）。吳周雲娥死亡後，變更房屋稅納稅義
20 務人，由繼承人即原告、訴外人吳明翰、吳怡慧、吳齡嬾等
21 人共同共有。嗣系爭建物1共同共有人之一吳明翰於民國112
22 年9月23日向被告所屬佳里分局（下稱佳里分局）申請註銷
23 系爭建物1之房屋稅籍，佳里分局遂於112年10月19日派員至
24 現場勘查，發現○○段0000-00地號土地上僅有一門牌為臺
25 南市佳里區和平街39巷10-1號建物（稅籍編號：0000000000
26 0，下稱系爭建物2），遂認房屋稅之課徵對象即系爭建物1已
27 不存在，依房屋稅條例第8條規定，應予註銷房屋稅籍並停
28 止課稅，爰以112年11月15日南市財佳字第1122711793B號函
29 （下稱原處分）通知原告等共同共有人，自112年9月起註銷
30 系爭建物1之房屋稅籍。原告不服，提起訴願，遭決定駁
31 回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

01 二、原告起訴主張及聲明：

02 (一)主張要旨：

03 1、系爭建物1所座落之土地為○○段0000-00地號（重測後為東
04 寧段000地號）土地，與國土測繪圖資服務雲資料相符，經
05 連結GOOGLE地圖街景圖像，即可悉系爭建物1迄今仍存在，
06 應無疑義；且被告稱系爭建物1坐落○○段0000-00地號，亦
07 與房屋稅籍紀錄表不符。現場勘查時，尚有與系爭門牌號碼
08 相同之建物（稅籍編號：00000000000，下稱系爭建物3），
09 其房屋稅籍紀錄表所載備註內容：該房屋部分面積52.9平方
10 公尺已拆除，准自112年12月起註銷等語，系爭建物3已拆
11 除，是現存系爭門牌號碼之建物，確為稅籍編號：00000000
12 000之系爭建物1。

13 2、○○段0000-00地號土地係自吳周雲娥於56年1月20日買賣取
14 得○○段1084地號土地後分割而來；○○段0000-00地號土
15 地則係同年2月18日由0000-00地號土地分割而來。○○段00
16 00-00、0000-00地號土地嗣由訴外人周何智惠於56年2月18
17 日買賣取得，65年8月3日再售予訴外人吳俊德，系爭建物1
18 則係吳周雲娥死亡後，由原告及其他共有人繼承，是系爭建
19 物1是現存系爭門牌號碼之建物；又系爭建物1之稅籍紀錄表
20 所載門牌號碼及基地標示多有增修，難認與現況相符，被告
21 任意更正為○○段0000-00地號，顯屬有誤。

22 3、參酌○○段0000-00號土地登記簿所載（收件日56年2月18日
23 14733號），所有權人住所：○○里○○巷00鄰00-0號，足
24 證10-1號係在系爭建物1出現前即已存在，僅係變更為和平
25 街39巷10之1號，與本案系爭建物1無關；且依改制前臺南縣
26 政府工務局函覆黃舜澤建築師事務所80年1月10日申請書及
27 照片4幀足證，80年新建系爭房屋2前，所拆除者係原址之3
28 層舊屋，而非平房，被告張冠李戴，遽虛構○○街00號房屋
29 地基為○○段0000-00、0000-00地號，並已於80年拆除之事
30 實。

31 (二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

01 三、被告答辯及聲明

02 (一)答辯要旨：

03 1、系爭建物1門牌號碼「○○市○○區○○里○○街00巷00
04 號」，於58年11月18日由當時承辦人員查核設立稅籍核課房
05 屋稅，原始稅籍登記表所載基地標示為「○○段0000-00地
06 號」。嗣109年為健全房屋稅籍資料，被告爰以戶政電子門
07 牌坐落之座標與GIS圖資比對，因系爭門牌號碼由戶政機關
08 現行電子門牌編訂位置為「○○段0000-00地號土地」，故
09 將前揭地號匯入系爭建物1（稅籍編號00000000000）之房屋
10 稅籍記錄表，逕行釐正為○○段0000-00地號土地。惟查坐
11 落現況○○段0000-00地號土地上之建物應為系爭建物3，顯
12 見被告前依戶政電子門牌坐落之座標與GIS圖資比對門牌
13 號，將系爭建物1坐落基地逕行釐正為○○市○○區○○段0
14 000-00地號土地，顯屬有誤，應予更正為「○○段0000-00
15 地號」。

16 2、系爭建物1為原告自其母繼承之房屋，對該屋坐落位置應有
17 相當程度之認知，且原告於起訴狀稱「經現場查看發現○○
18 街00巷00-0號房屋一隅，認知係按原來房屋雛型增建加高，
19 10多年後，再將騎樓違建蓋滿遮住原有建物」，由此可見原
20 告認知系爭建物1與系爭建物2係坐落於同一位置上（○○段
21 0000-00地號）。

22 3、依農業部林業及自然保育署航測及遙測分署之圖資（下稱航
23 照圖），○○段0000-00地號土地上建物，於77年時為一平
24 房，而於80年為一樓房，且面積亦不相同，顯已非屬同一建
25 物。又被告派員會同納稅義務人實地勘查時，○○段0000-0
26 0地號土地上已無磚石造房屋，僅存一棟4層鋼筋混凝土造建
27 物，即系爭建物2，而系爭建物2與○○段0000-00地號皆為
28 吳明翰所有；且現場會勘時，原告亦無法指認現場何棟建物
29 為系爭建物1。是被告審認系爭建物1已不復存在，遂依房屋
30 稅條例第8條規定，乃自吳明翰申請之當月起（即112年9月）
31 註銷系爭建物1之房屋稅籍並停止課徵房屋稅，核屬有據。

01 4、系爭建物3門牌號碼亦為「○○市○○區○○里○○街00巷0
02 0號」，係於58年11月18日由本局承辦人員查核設立稅籍核
03 課房屋稅，原始稅籍登記表所載基地標示為○○段0000-00
04 地號，嗣後查有增建部分坐落於○○段0000-00、0000-00地
05 號，遂於97年7月起併入課稅。又土地與坐落其上之建物為
06 同一所有權人所有且併同移轉乃為事物之常態，觀諸系爭建
07 物3與○○段0000-00、0000-00及0000-00等3筆土地歷年移
08 轉脈絡均相同，均係由原所有權人周何智惠於65年買賣移轉
09 予吳俊德，後再於97年由林育如繼承取得，可見系爭建物3
10 係坐落於前揭3筆土地上，應無疑義。另依63年航照圖所
11 示，○○段0000-00地號及0000-00地號土地上當時（63年3
12 月）並無建物，顯與系爭建物1之起課年月不相符。是以，
13 本案系爭建物1坐落於○○段0000-00地號土地，系爭建物3
14 原有部分坐落於○○段0000-00地號土地、增建部分坐落於
15 ○○段0000-00及0000-00地號土地應無違誤。

16 (二)聲明：原告之訴駁回。

17 四、爭點：

18 系爭建物1是否已滅失？被告以原處分通知原告系爭建物1自
19 112年9月起註銷房屋稅籍並停止課徵房屋稅，是否適法？

20 五、本院之判斷：

21 (一)事實概要記載之事實，有原處分（第1、2頁）、房屋拆除、
22 減免申請書（第3頁）、房屋拆除會勘紀錄表（第7至9頁）、
23 臺南市房屋稅籍紀錄表及持分人附表（第37至41頁）、改制
24 前臺南縣房屋稅籍登記表及房屋平面圖（第43至45頁）、77
25 年及80年航照圖（第65至67頁）、訴願決定（第29至35頁）等
26 附原處分卷可查，堪信真實。

27 (二)應適用之法令：

28 1、房屋稅條例第3條：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，
29 及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」

30 2、同條例第4條第1項：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有
31 典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共

01 有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代
02 繳。」

03 3、同條例第7條：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起30日
04 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
05 項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典
06 時，亦同。」

07 4、同條例第8條：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程
08 度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未
09 重建完成期內，停止課稅。」

10 5、同條例第16條：「納稅義務人未依第7條規定之期限申報，
11 因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處
12 以2倍以下罰鍰。」

13 (三)由上開規定意旨可知，於房屋遇有不堪居住程度之情事時，
14 得依房屋稅條例第8條規定申報主管稽徵機關查實，並於未
15 重建完成期內，停止課稅(註銷稅籍)，或於房屋建造完成
16 後，依同條例第7條規定向主管稽徵機關申報房屋稅籍有關
17 事項及使用情形者，係房屋所有權人(或典權人)即納稅義務
18 人。此係因房屋是否因建造完成而合於課徵房屋稅之要件或
19 因達於不堪居住之程度而合於停止課徵房屋稅之要件，直接
20 關係房屋所有權人(或典權人)之法定納稅義務。而共有房屋
21 之共有人亦係納稅義務人，是共有人之一向主管稽徵機關申
22 請註銷稅籍，經稽徵機關查核屬實並通知其他共有人後，即
23 得註銷房屋稅籍。

24 (四)系爭建物1已因拆除而滅失，原處分註銷房屋稅籍並無違誤

25 1、依卷附63年航照圖及土地複丈成果圖(本院卷第231、327
26 頁)，本件涉及之土地地號為重測前○○段0000-00、0000-
27 00、0000-00、0000-00、1084-27地號(即重測後○○段00
28 0、000、000、000、000地號)土地(本院卷第339至345、3
29 77至384頁)；吳周雲娥與吳新丁為夫妻，子女包括原告及
30 吳俊德，吳俊德配偶為林育如，二人之子為吳明翰(本院卷
31 第515至531、537頁)，先予敘明。

01 2、經查，系爭建物1為未申領建築執照及未辦保存登記之建
02 物，於58年11月18日設立稅籍核課房屋稅，其所載基地標示
03 為「○○段0000-00地號」，原所有權人為吳周雲娥，嗣於1
04 12年由原告及其他繼承人以共同共有取得繼承，有改制前臺
05 南縣房屋稅籍登記表可參（本院卷第197頁），○○段0000-
06 00地號上業於80年興建系爭建物2，原告對此亦不爭執，且
07 經本院現場履勘及複丈確認（本院卷第327頁），是○○段0
08 000-00地號上已無系爭建物1，僅有系爭建物2，應堪認定。
09 原告於訴願及起訴時主張系爭建物2就是系爭建物1，乃是按
10 原來房屋雛形增建加高等語（本院卷第12、24頁），嗣於本
11 院準備程序中又改稱：系爭建物2不是系爭建物1，系爭建物
12 3才是系爭建物1等語（本院卷第92、93頁）。由於系爭建物
13 2坐落於「○○段0000-00、0000-00地號土地」（原處分卷
14 第49頁），現存系爭建物3坐落於「○○段0000-00、0000-0
15 0地號」，土地位置顯不相同（本院卷第231、327頁），原
16 告主張前後矛盾，可信性已值懷疑。

17 3、次查，系爭建物1、3最初於58年11月18日經被告查核設立稅
18 籍核課房屋稅，門牌號碼均為「○○市○○區○○街00巷00
19 號」（本院卷第197、201頁）。系爭建物1（面積46.3平方
20 公尺）坐落於0000-00地號，系爭建物3於58年間之稅籍紀錄
21 表記載坐落於0000-00地號，現稅籍紀錄表則記載坐落於000
22 0-00地號（已拆除52.9平方公尺，面積為38平方公尺，本院
23 卷第195、199、201、203頁）。於79年間，0000-00地號為
24 吳周雲娥所有（嗣於84年9月以夫妻聯合財產更名為配偶吳
25 新丁所有，同日由其子吳俊德分割繼承取得，本院卷第225
26 頁），0000-00地號土地則由其子吳俊德於65年因買賣而取
27 得（本院卷第221頁）。吳新丁於79年間申請拆除原坐落於0
28 000-00、0000-00地號之一層磚木造建物（依該建物79年拆
29 除執照申請書可知，拆除原有建築物地點為「○○市○○區
30 ○○街00巷00號」，面積92平方公尺，本院卷第362-1
31 頁），並由吳新丁之孫、吳俊德之子即訴外人吳明翰擔任起

01 造人，在上開土地興建系爭建物2及申請使用，於80年12月2
02 8日完成建物第一次登記，使用執照申請書之建築地點地址
03 為「○○市○○區○○街00巷10-1號」（本院卷第413頁、
04 原處分卷第51頁）。故依上開證據可知，79年間所拆除者為
05 系爭建物1及坐落在0000-00地號土地的系爭建物3，系爭建
06 物2方有可能利用0000-00、0000-00地號土地興建完成，並
07 於80年5月3日將門牌號碼編訂為「○○市○○區○○街00巷
08 10-1號」（本院卷第351頁）。再從系爭建物2申請使用執照
09 時所檢附之照片②（本院卷第362-3頁）可知，系爭建物2前
10 方殘存有磚造建物係坐落於1084-27地號土地（重測後為東
11 寧段586地號），原告稱該磚造建物為倉庫（本院卷第490
12 頁），後改以簡易鐵皮屋，現已不存在（原處分卷第73頁、
13 本院卷第317、321、445、447頁）；由於該1084-27地號土
14 地與相鄰之0000-00地號土地之原始所有權人均為吳周雲
15 娥，土地所有權移轉歷程亦均相同，有卷附土地登記簿可憑
16 （本院卷第377至384頁），可合理認定吳周雲娥、吳新丁、
17 吳俊德利用自有土地（即0000-00、0000-00地號土地）興建
18 系爭建物2，因此必須拆除系爭建物1與附隨利用之磚造倉
19 庫，照片中待拆除之殘存磚造倉庫，適足以證明系爭建物1
20 已因拆除而滅失。

21 4、至於系爭建物3的部分，固然在58年稅籍登記表上僅記載坐
22 落在0000-00地號土地上（本院卷第201頁）、現行稅籍登記
23 表上則記載坐落在0000-00地號土地上，註記原面積52.9平
24 方公尺已拆除，97年以面積38平方公尺起課等情（本院卷第
25 199頁）。該建物未辦理保存登記，無申請建築執照（本院
26 卷第265頁）。依被告提出之航照圖尚難確認0000-00、0000
27 -00地號土地於63年間是否有建物存在（本院卷第231、233
28 頁）。但依本院履勘及複丈結果，現存系爭建物3實際上是
29 坐落在0000-00、0000-00地號土地上，面積約為47.88平方
30 公尺（本院卷第327頁），足見現行稅籍登記表就系爭建物3
31 的坐落土地資訊及總面積並未及時反映實際狀況。從79年系

01 爭建物2申請使用執照時所檢附之照片③可知（本院卷第362
02 -3頁），受限於拍照角度，可看見有一層老舊磚造建物坐落
03 在0000-00地號土地上；綜合觀察被告58年稅籍登記表上記
04 載系爭建物3坐落於0000-00地號土地上、現行稅籍登記表記
05 載坐落在0000-00地號土地上、經複丈後實際上則是坐落在0
06 000-00、0000-00地號土地上及系爭建物3自58年即使用系爭
07 門牌號碼（本院卷第199、201、313頁）等事實，應可認為
08 系爭建物3於79年間所拆除者，僅限於0000-00地號土地上的
09 部分，並不及於0000-00、0000-00地號土地上的部分（至於
10 現存系爭建物3坐落土地及面積與現行稅籍登記表不同，則
11 是被告另依職權變更系爭建物3稅籍資料表的問題）。佐以
12 系爭建物3於97年7月因增建部分面積才起課房屋稅（本院卷
13 第199頁），更不可能是58年間存在過、嗣於79年拆除的系
14 爭建物1。由於系爭建物3與系爭建物1坐落在完全不同的土
15 地上，原告執已經拆除之系爭建物1曾使用過系爭門牌號
16 碼、系爭建物3面積相近，主張現存系爭建物3即為系爭建物
17 1等語，尚有誤會。至於0000-00、1084-27地號土地於56年
18 間土地所有權人均為吳周雲娥，住所為東寧巷10-1號（本院
19 卷第225、382頁）等情，此為土地登記簿上之記載，與被告
20 58年間稅籍登記表執掌事項不同（本院卷第197、199頁），
21 應以稅籍登記表為準，尚無從以此為原告有利之認定。再
22 者，0000-00、0000-00、0000-00地號土地之原所有權人均
23 為訴外人周何智惠，嗣於65年買賣移轉予訴外人吳俊德，再
24 於97年由訴外人林育如繼承取得，有上開土地之歷年移轉紀
25 錄可稽（本院卷第205至229頁），原告未能合理解釋坐落於
26 0000-00地號土地上之系爭建物1何以會出現在他人土地上，
27 自無從為原告有利之認定。原告雖主張系爭建物1所座落之
28 土地為0000-00地號土地，與國土測繪圖資服務雲資料相
29 符，經連結GOOGLE地圖街景圖像，即可悉系爭建物1迄今仍
30 存等語。然查，系爭建物1於79年間已經拆除，GOOGLE地圖
31 街景圖像顯示的其實是現存系爭建物3；且被告業已敘明109

01 年間為健全房屋稅籍資料，依戶政電子門牌坐落之座標與GI
02 S圖資比對門牌號後，逕行匯入系爭建物1（稅籍編號000000
03 00000）之房屋稅籍記錄表所致，並非系爭建物1原始設籍之
04 資料即顯示坐落於○○段0000-00地號土地上，現被告亦已
05 更正等語（本院卷第187、188頁），亦無從以電腦逕行匯入
06 的錯誤資料為原告有利之認定；又原告稱80年興建系爭建物
07 2前，所拆除者係原址之3層舊屋，而非平房等語，然此與拆
08 除執照申請書明確記載拆除者為一層磚木造建物不符，其主
09 張，自無可採。

10 5、末查，系爭建物1為未辦所有權登記之房屋，納稅義務人原
11 為吳周雲娥，嗣吳周雲娥死亡，原告及訴外人吳明翰等為其
12 繼承人，故變更納稅義務人為原告及吳明翰等人共同共有，
13 而系爭建物1既經拆除滅失，已如前述，則吳明翰為共有人
14 之一，亦為納稅義務人，其申請註銷房屋稅籍，經被告依房
15 屋稅條例第8條規定所賦予之職權，現場勘驗及調查結果，
16 認為系爭建物1不存在，已非房屋稅課徵對象，乃註銷系爭
17 建物1房屋稅籍並停止課徵房屋稅，核屬有據。原告主張系
18 爭建物1有列入吳周雲娥的遺產清冊，系爭建物1即現存系爭
19 建物3，被告任意註銷系爭建物1稅籍編號之處分，洵屬違法
20 行政處分云云，尚有誤解。

21 六、綜上所述，原告主張均不足採，從而，原處分註銷系爭建物
22 1之房屋稅籍，於法無違，訴願決定遞予維持，亦無不合。
23 原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為無理由，應予駁回。至
24 於原告聲請調查報現存系爭建物3全屋（含其所稱擴建）建
25 築單據、水電錶單據及門牌號碼何時編定等，核無必要。又
26 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及陳述，爰不逐一論
27 述，附此指明。

28 七、結論：原告之訴無理由。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

30 審判長法官 林 彥 君

31 法官 邱 美 英

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13

- 一、上為正本係照原本作成。
- 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。
- 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。
- 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

| 得不委任律師為訴訟代理人之情形 | 所需要件 |
|---|--|
| (一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人 | 1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 |
| (二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人 | 1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法 |

01

制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。

是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

03

書記官 李 佳 芮