

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第三庭

113年度稅簡字第69號

113年12月10日辯論終結

原告 左淑惠
被告 臺北市稅捐稽徵處

代表人 倪永祖
訴訟代理人 陳可宗
李美璇

上列當事人間房屋稅事件，原告不服臺北市政府中華民國113年8月12日府訴一字第11360832722號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件係原告不服被告核課房屋稅之關於稅捐課徵事件涉訟，且所核課之稅額共新臺幣（下同）21,003元，係50萬元以下，依行政訴訟法第229條第2項第1款規定，應適用同法第2編第2章規定之簡易訴訟程序。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

原告所有臺北市○○區○○路0段000巷00號0樓房屋〈課稅面積102.5平方公尺，原權利範圍全，嗣分別於民國112年3月1日及113年1月3日各贈與1/4持分予案外人左淑菁〉（下稱系爭房屋），前經被告核定按自住用稅率1.2%課徵房屋稅在案。嗣被告所屬文山分處（下稱文山分處）於113年間查得系爭房屋自108年11月25日起供出租使用，核屬行為時房屋稅條例第5條第1項第1款及臺北市房屋稅徵收自治條例第4

01 條第1項第1款第2目前段規定之「非自住之其他供住家用房
02 屋」，被告乃以113年3月27日北市稽文山甲字第1135202478
03 B號函（下稱原處分），核定系爭房屋應自108年12月起改按
04 非自住之其他住家用稅率2.4%課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法
05 第21條第1項第2款、第2項等規定，補徵系爭房屋109年至11
06 2年按非自住之其他住家用稅率（2.4%）與自住住家用稅率
07 （1.2%）課徵之差額房屋稅分別為3,325元、6,137元、6,06
08 0元及5,481元（共計21,003元）。原告不服，申請復查，經
09 被告以113年5月14日北市稽法乙字第1133000724號復查決定
10 書（下稱復查決定）予以駁回，原告不服而提起訴願，經臺
11 北市政府以113年8月12日府訴一字第11360832722號訴願決
12 定書（下稱訴願決定）予以駁回，原告遂向本院提起本件行
13 政訴訟。

14 二、原告起訴主張及聲明：

15 （一）主張要旨：

- 16 1、原告係於88年6月間取得系爭房屋所有權狀（權利範圍
17 全）。因原告另有位於臺北市○○區○○路0段000巷0號0
18 樓房產（權利範圍1/2）部分已申報自用住宅供家人居住
19 使用迄今，依當時法令規定自用住宅限於申報戶籍所在地
20 一處，故系爭房屋自持有起供出租使用，並向被告申報租
21 賃所得至112年11月間。為減輕舍妹左淑菁經濟負擔（左
22 淑菁無自用住宅，長期在外租賃房屋），將系爭房屋辦理
23 贈與，為節省贈與稅，分4年辦理，合先敘明。
- 24 2、系爭房屋如前述，除有財政部臺北市國稅局申報核定綜合
25 租賃所得稅及依訴願決定理由三後段：「…財政部北區國
26 稅局板橋分局113年2月22日北區國稅板橋綜字第11320666
27 27號函所附4份系爭房屋租賃契約書等資料影本附卷可
28 稽」，但文山分處稅籍底冊並未更正，仍依原告稅籍底冊
29 資料課徵房屋稅率1.2%，至112年3月1日及113年1月3日原
30 告各贈與1/4持分予左淑菁，文山分處始發現系爭房屋稅
31 率課徵錯誤（應為2.4%），並補徵109年至112年非自用住

01 宅稅率差額計21,003元，原告認為被告把不可歸責當事人
02 (即原告)之事由甩給原告不合理。

03 3、又訴願決定理由四之(二)後段：「…納稅義務人於房屋
04 使用情形變更時，應於30日內向主管稽徵機關申報…」乙
05 節，因本案系爭房屋自始即供出租，並無變更使用情形，
06 另納稅義務人收到政府核發之稅單(如地價稅、房屋稅、
07 契稅…等任何稅單)繳納通知書內容記載之事項，一般都
08 不會詳細核對，因相信政府不會錯，錯的是一般平民納稅
09 義務人不是嗎？

10 4、綜上所述，原告認為被告應返還所繳房屋稅差額21,003元
11 才合法、合理。

12 (二)聲明：訴願決定及原處分(含復查決定)均撤銷。

13 三、被告答辯及聲明：

14 (一)答辯要旨：

15 1、本件原告所有系爭房屋經文山分處查得自108年11月25日
16 起供出租使用，致不符臺北市房屋稅徵收自治條例第4條
17 第1項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標
18 準第2條供自住使用之規定，補徵109年至112年差額房屋
19 稅之事實，有臺北地政雲公務端建物標示部及所有權部查
20 詢資料、109年至112年房屋稅主檔查詢、109年至112年課
21 稅明細表、財政部北區國稅局板橋分局113年2月22日北區
22 國稅板橋綜字第1132066627號函檢附之房屋租賃契約書等
23 資料附卷可稽。

24 2、原告主張自88年間持有系爭房屋起即供出租使用，並經財
25 政部臺北國稅局申報核定綜合所得稅租賃所得，系爭房屋
26 稅率課徵錯誤不可歸責於原告，請求被告撤銷原處分並退
27 還所繳房屋稅差額21,003元，分述如下：

28 (1)按稅捐稽徵法第21條及第22條規定，在核課期間5年內，
29 經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵，且核課期間之起
30 算，係自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。次按行為時房
31 屋稅條例第5條、第7條及臺北市房屋稅徵收自治條例第4

01 條第1項等規定，住家用房屋供自住或公益出租人出租使
02 用，房屋稅稅率為1.2%；持有臺北市非自住之其他供住家
03 用房屋在2戶以下者，房屋稅稅率為2.4%；房屋有變更使
04 用情形時，納稅義務人應於30日內申報。

05 (2)經查原告所有系爭房屋原按自住用稅率課徵房屋稅，嗣經
06 文山分處查得該房屋自108年11月25日起供出租使用，已
07 不符合自住使用之要件，自無從按自住用稅率1.2%課徵房
08 屋稅。蓋因課稅相關之資料或事實多由納稅義務人掌握，
09 如有不符稅法規定時，應由納稅義務人負申報義務，俾使
10 稅捐稽徵機關得據以正確核課稅捐。倘納稅義務人未依規
11 定辦理申報，經稽徵機關查獲，即應依法補徵。況被告每
12 年房屋稅開徵前均有發布新聞稿（刊登於本處網站及財政
13 部稅務入口網）及公告，並於寄發房屋稅及地價稅繳款書
14 時加附宣導插條，告知納稅義務人，房屋使用情形變更，
15 應在變更之日起30日內主動向稽徵機關申報變更。

16 (3)次查，原告檢附之被告109年至112年全期房屋稅轉帳納稅
17 證明，其使用情形均為住家（自住或公益出租），是原告
18 可由此得知與系爭房屋實際供出租使用之情形不同，應在
19 使用情形變更之日起30日內主動向稽徵機關申報變更。是
20 依法令規定，被告核定系爭房屋自108年12月起改按非自
21 住之其他住家用稅率2.4%課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第
22 21條規定，補徵109年至112年按非自住之其他住家用稅率
23 2.4%與自住用稅率1.2%課徵之差額房屋稅合計21,003元，
24 並無違誤。原告主張，委難憑採。另原告已於113年4月3
25 日申報系爭房屋使用情形變更為自住用，經被告以113年4
26 月11日北市稽文山甲字第1135101688號函，核定系爭房屋
27 面積51.25平方公尺（持分1/2）自113年4月起按自住用稅
28 率1.2%課徵房屋稅，併予敘明。從而，被告原核定，揆諸
29 前揭規定，並無不合，復查決定及訴願決定遞予駁回，亦
30 無違誤。

31 (4)綜上所述，原告之訴為無理由。

01 (二) 聲明：原告之訴駁回。

02 四、爭點：

03 原告以被告就課徵系爭房屋房屋稅之稅率錯誤乃不可歸責於
04 原告，故被告不應補徵前揭差額房屋稅，是否可採？

05 五、本院的判斷：

06 (一) 前提事實：

07 「爭訟概要」欄所載之事實，除原告主張如「爭點」欄所
08 載外，其餘事實業為兩造所不爭執，且有原處分影本1
09 份、臺北市稅捐稽徵處隨課109年、110年、111、112年房
10 屋稅繳款書影本各1紙（見原處分卷第1頁至第6頁）、臺
11 北地政雲公務端建物標示所有權查詢資料及異動索引內容
12 影本1份、臺北市稅捐稽徵處房屋稅主檔查詢4份、臺北市
13 稅捐稽徵處房屋稅109年、110年、111年、112年課稅明細
14 表各1紙、稅籍歷年主檔查詢1份、112年3月1日及113年1
15 月3日契稅資料查詢各1紙（見原處分卷第13頁至第32
16 頁）、使用執照存根及附表影本1份（見原處分卷第33頁
17 至第36頁）、財政部臺北國稅局綜合所得稅核定通知書10
18 9年度、110年度申報核定影本各1份（見原處分卷第77頁
19 至第80頁）、復查決定影本1份（見原處分卷第101頁至第
20 105頁）、訴願決定影本1份（見原處分卷第142頁至第146
21 頁）、財政部北區國稅局板橋分局113年2月22日北區國稅
22 板橋綜字第1132066627號函影本1紙、房屋租賃契約書影
23 本4份（見本院卷第75頁至第105頁〈單數頁〉）足資佐
24 證，是除原告主張部分外，其餘事實自堪認定。

25 (二) 原告以被告就課徵系爭房屋房屋稅之稅率錯誤乃不可歸責
26 於原告，故被告不應補徵前揭差額房屋稅，不可採：

27 五、本院的判斷：

28 1、應適用之法令：

29 (1)房屋稅條例：

30 ①第3條：

31 房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋

01 使用價值之建築物，為課徵對象。

02 ②第5條第1項第1款、第2項（113年1月3日修正施行
03 前）：

04 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

05 一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為
06 其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低
07 不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過
08 百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋
09 戶數訂定差別稅率。

10 前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，
11 由財政部定之。

12 (2)稅捐稽徵法：

13 ①第21條第1項第2款、第2項前段：

14 稅捐之核課期間，依下列規定：

15 二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽
16 徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其
17 核課期間為五年。

18 在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法
19 補徵或並予處罰。

20 ②第22條第4款：

21 前條第一項核課期間之起算，依下列規定：

22 四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之
23 稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。

24 (3)住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準（113
25 年4月25日修正施行前）：

26 ①第1條：

27 本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。

28 ②第2條：

29 個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使
30 用：

31 一、房屋無出租使用。

01 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。

02 三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

03 (4)臺北市房屋稅徵收自治條例（113年7月1日修正施行
04 前）：

05 ①第4條第1項第1款第1目、第2目：

06 本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

07 一、住家用房屋：

08 （一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點
09 二。

10 （二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下
11 者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，
12 每戶均為百分之三點六。

13 ②第9條：

14 房屋使用情形或持有戶數變更，其變更日期，在變更月
15 份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五
16 日以前者，當月份適用變更後稅率。

17 (5)行政程序法：

18 ①第117條：

19 違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依
20 職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但
21 有下列各款情形之一者，不得撤銷：

22 一、撤銷對公益有重大危害者。

23 二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情
24 形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然
25 大於撤銷所欲維護之公益者。

26 ②第118條第1項本文：

27 違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。

28 ③第121條第1項：

29 第一百十七條之撤銷權，應自原處分機關或其上級機關
30 知有撤銷原因時起二年內為之。

31 2、查原告所有系爭房屋（課稅面積102.5平方公尺，原權利

01 範圍全，嗣分別於112年3月1日及113年1月3日各贈與1/4
02 持分子案外人左淑菁），前經被告核定按自家用稅率1.2%
03 課徵房屋稅。嗣文山分處於113年間查得系爭房屋自108年
04 11月25日起供出租使用，系爭房屋屬行為時房屋稅條例第
05 5條第1項第1款及臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項
06 第1款第2目前段規定之「非自住之其他供住家用房屋」等
07 情，業如前述，是被告據之乃以原處分核定應自108年12
08 月起改按非自住之其他住家用稅率2.4%課徵房屋稅，並依
09 稅捐稽徵法第21條第1項第2款、第2項等規定，補徵系爭
10 房屋109年至112年按非自住之其他住家用稅率（2.4%）與
11 自住住家用稅率（1.2%）課徵之差額房屋稅分別為3,325
12 元、6,137元、6,060元及5,481元（共計21,003元），揆
13 諸前開規定，依法洵屬有據。

14 3、雖原告執前揭情詞而為主張；惟查：

15 系爭房屋既自108年11月25日起供出租使用，而屬行為時
16 房屋稅條例第5條第1項第1款及臺北市房屋稅徵收自治條
17 例第4條第1項第1款第2目前段規定之「非自住之其他供住
18 家用房屋」，則被告於113間發現之前核定系爭房屋按自
19 家用稅率1.2%課徵房屋稅核屬違誤後，乃於113年3月27日
20 以原處分核定系房屋自108年12月起改按改按非自住之其
21 他住家用稅率（2.4%）課徵房屋稅，並補徵系爭房屋109
22 年至112年按非自住之其他住家用稅率（2.4%）與自住住
23 家用稅率（1.2%）課徵之差額房屋稅，均屬依法有據，已
24 如前述；再者，被告補徵該等差額房屋稅，並非對原告之
25 處罰，自無行政罰法關於責任條件（故意或過失）之適
26 用，是不論被告先前就課徵系爭房屋房屋稅之稅率錯誤一
27 事，是否可歸責於原告，均不影響被告就該差額房屋稅補
28 徵之合法性，是原告所稱核屬誤會而無足採。

29 （三）本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟
30 資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論
31 述之必要，一併說明。

01 六、結論：原處分認事用法，均無違誤，復查決定及訴願決定遞
02 予維持，亦均無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁
03 回。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
05 法 官 陳 鴻 清

06 一、上為正本係照原本作成。

07 二、如不服本判決，應於送達後20日內，以原判決違背法令為理
08 由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原
09 判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違
10 背法令之具體事實），其未表明上訴理由者，應於提出上訴
11 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
12 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
13 造人數附繕本）。

14 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，
15 逕以裁定駁回。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 書 記 官 李 芸 宜