

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

中華民國 105 年 6 月 1 日
宜稅法字第 1050006412 號

申請人：李○○

地址：宜蘭縣○○鎮○○路三段 000 巷 00 弄 11 號

申請人因房屋稅事件，不服本局105年房屋稅繳款書(管理代號G37XX1010505XX0055400092)所為之處分，申請復查，本局依法決定如下：

主文

復查駁回。

事實

緣申請人所有○○鄉○○村○○路三段000巷23號房屋(整編前門牌：宜蘭縣○○鄉○○路116號，下稱系爭房屋)為地面2層之建築物，經本局核定105年房屋稅課稅現值分別為1樓：9萬8,100元、2樓：10萬4,900元，總課稅現值共計20萬3,000元，全部面積按自住稅率1.2%課徵，105年應納房屋稅稅額為新臺幣(以下同)2,434元，申請人不服，遂提起本件復查。

理由

一、按「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。」、「房屋稅向房屋所有權人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」、「第1項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。」、「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1.2」、「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」及「前項房屋標準價格，每3年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」為房屋稅條例第3條及第4條第1項、第3項、第5條第1項第1款、第10條第1項及第11條第2項所明訂。次按「本縣房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：…三、住家用房屋：(一)供自住或公益出租人出租使用者，按其現值課徵百分之1.2。」為宜蘭縣房屋稅徵收率自治條例第2條所規定。末按「房屋現值之核計，以『房屋標準單價表』、『折舊率標準表』及『房屋位置所在段落等級表』為準據」則為財政部92年8月13日台財稅第0920455343號函修正發布「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第2點所定明。

二、卷查系爭房屋為地面2層之建築物，本局依「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣折舊率標準表」及「宜蘭縣房屋地段率加減率表」規定，核算系爭房屋105年房屋稅課稅現值為20萬3,000元。房屋稅計算公式：房屋現值＝房屋核定單價×面積×(1－折舊率×折舊經歷年數)×房屋地段率，房屋稅＝房屋現值×適用稅率。本局依105年房屋稅課稅現值20萬3,000元及住家用稅率1.2%核算系爭房屋105年應納稅額為2,434元，並對系爭房屋登記所有權人即申請人發單開徵105年房屋稅。

三、申請人不服，主張系爭房屋已全部拆除，全部改建成一棟新型別墅，應重行登記納稅義務人；又依房屋稅條例第4條第4項規定，課徵對象應更正為現住人李政德。

四、首按「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築

物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」、「關於未申領建築執照、完工證明之新、增、改建房屋，其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關調查日為準，據以起課房屋稅。」為建築法第9條所明定及財政部77年6月28日台財稅第770190398號函所釋明。

五、申請人稱系爭房屋已全部拆除，全部改建為新型別墅乙節，經查申請人曾就該主張向本局及其他機關陳情計10餘次，本局亦多次派員現場勘查，經比對系爭房屋建物登記資料及宜蘭地方法院法官現場勘驗之102年4月26日羅東地政事務所土地複丈成果圖，系爭房屋雖變更大門方向，但建物主要樑柱結構與地政機關登記資料並無不同，亦未有新建不同構造建物。且本局於93年辦理房屋稅籍年度定期清查時，查得系爭房屋增建加強磚造建物第1、2層面積各17.9平方公尺，乃按前揭規定以原房屋稅籍依其增改建情形併計課徵房屋稅，此有系爭房屋稅籍紀錄表附卷可稽。爰上，系爭房屋主體結構未變更，並無全面拆除重建情事，是本局保留系爭房屋原稅籍，並就增改建部分併計課徵房屋稅，於法並無不合，申請人之主張，殊不可採。

六、次按「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」、「第1項所有權人

或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，扣抵房租」，「本條例第4條第1項所稱之房屋所有人，指已辦登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」為房屋稅條例第4條第1、3項及宜蘭縣房屋稅徵收細則第2條所明定。查本案系爭房屋已於民國71年10月12日完成建物所有權登記，並由申請人取得全部所有權，且無前揭規定所稱所有權人住址不明之情事，本局向系爭房屋所登記之所有權人課徵房屋稅，洵屬有據。

- 七、另查臺灣宜蘭地方法院101年度○○字第22號判決確定，駁回申請人請求訴外人遷讓系爭房屋等上訴事件，並於判決理由中作成系爭房屋非申請人單獨所有之判斷。惟參照最高法院73年7月31日73年台上字第3292號民事判例：「民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力。」之意旨，該確定判決僅對遷讓房屋事件發生既判力，在未經司法裁判確認所有權屬或依法辦妥變更所有權登記前，尚不改變地政機關登記所有權人為申請人之絕對效力。
- 八、綜上所述，系爭房屋之房屋稅納稅義務人應為不動產所有權所登記之所有權人(即申請人)，申請人所稱應將系爭該房屋之納稅義務人更正為現住人李○○之主張，誠屬一己之見，亦不可採。

據上論結，本件復查之申請為無理由，爰依稅捐稽徵法第35條第4項之規定決定如主文。

中 華 民 國 105 年 6 月 1 日

- 一、本案申請人如有不服，應於收到本決定書之次日起30日內，向本局提出訴願書（應附繕本），經由本局轉陳宜蘭縣政府受理訴願。
- 二、本局地址：宜蘭市中山路2段165號。
- 三、檢附復查決定之應納稅額繳款書1份。
- 四、納稅義務人對復查決定之應納稅額繳納半數或提供相當擔保，或繳納半數應納稅額及提供相當擔保確有困難，經本局就相當於復查決定應納稅額之財產辦理禁止處分，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行。惟若依法提起訴願後，逾復查決定之繳納期間始繳納稅額半數，該半數仍應依稅捐稽徵法第20條規定加計滯納金。