中華民國106年8月17日
宜稅法字第1060011968號

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人：唐ＯＯ

申請人因房屋稅事件，不服本局106年房屋稅繳款書(管理代號G360110106053900103012 25)所為處分，申請復查，本局依法決定如下：

主文

復查駁回。

事實

緣申請人所有宜蘭市ＯＯ里ＯＯ路2-37號房屋（下稱系爭房屋），經本局核定106年房屋稅課稅總現值為618萬4,700元，106年房屋稅稅額為新台幣(以下同)18萬5,541元，申請人不服，申請復查。

理由

一、首按「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：…二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%；…。」、「納稅義務人應於房屋建造完成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」、「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、第4條第1項、第4條第3項、第5條第1項、第7條、第10條第1項及第11條第2項所明定。次按「本條例第4條第1項所稱之房屋所有人，指已辦理登記之所有權人

或未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」、「房屋使用情形或持有戶數變更，其變更日期在變更月份16日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份15日以前者，當月份適用變更後稅率。」及「本縣房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：一、供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋，按其現值課徵百分之3。」分別為宜蘭縣房屋稅徵收細則第2條、第7條及宜蘭縣房屋稅徵收率自治條例第2條所明定。末按「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，自該日期設籍課徵外，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。」為財政部77年6月28日台財稅第770190398號函所釋明。

二、卷查系爭房屋係於99年8月30日建築完成、100年5月16日第1次增建建築完成，100年6月29日以第一次所有權登記為原因，登記為申請人所有，本局依房屋稅條例第10條第1項規定分別以99年9月9日宜稅財字第0990057114號函及100年6月9日宜稅財字第1000056648號函核定房屋現值及使用情形：第1層鋼筋混凝土造，核定單價每平方公尺2,430元，面積68.2平方公尺，評定現值為16萬5,700元，按住家用稅率自99年10月起課徵房屋稅；第2、3、屋突層鋼筋混凝土造，核定單價每平方公尺2,600元，面積分別為68.2、68.2、13.4平方公尺，合計149.8平方公尺，評定現值為38萬9,400元，按住家用稅率自100年7月起課徵房屋稅。系爭房屋因自101年12月18日供ＯＯ有限公司營業(登記)使用，經本局102年1月30日宜稅財字第1020110514號函核定第1層部分面積11.4平方公尺，自102年1月起改按營業用稅率課徵房屋稅。嗣本局於102年6月28日辦理房屋稅籍清查時，查獲系爭房屋原有部分全部面積均供「ＯＯ民宿」營業使用，原屋突層13.4平方公尺已變更為第4層使用，且有增建第1層鋼鐵造面積76.6平方公尺、鋼筋混凝土造面積164.3平方公尺、鋼骨造面積96平方公尺，第2層鋼筋混凝土造面積164.3平方公尺、鋼骨造面積96平方公尺，第3層鋼筋混凝土造面積164.3平方公尺，第4層樓鋼筋混凝土

造面積219.1平方公尺，屋突層6.3平方公尺及升降梯〈戴客人數10人，停階數4停，速度每分鐘60M以下〉，因申請人未依房屋稅條例第7條規定申報房屋增建及變更使用，本局遂以102年7月18日宜稅財字第10200113945號函，核定系爭房屋增建部分之評定現值為587萬9,600元，並自102年7月起併入原稅籍按營業用稅率核課房屋稅。

三、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106年房屋稅課稅總現值618萬4,700元【房屋現值＝房屋核課單價x面積x（1-折舊率x折舊經歷年數）x房屋地段率】，按營業用稅率3%，核算系爭房屋106年應納稅額為18萬5,541元(房屋稅應納稅額＝房屋現值x適用稅率)，並依房屋稅條例第4條第1項及宜蘭縣房屋稅徵收細則第2條規定，以建物所有權人為房屋稅之納稅義務人，向申請人發單開徵106年房屋稅。

四、申請人主張依台北大安郵局存證信函第521號、臺灣士林地方法院檢察署檢察官104年度偵字第1056號、3500號不起訴處分書及臺灣高等法院檢察署104年度上聲議字第3025號處分書，系爭房屋實際所有權、使用權及收益權皆屬邱ＯＯ所擁有，當初係因雙方生意往來及約定，以系爭房屋為保證及承諾依據，並登記申請人為房屋所有權人，渠僅為名義上之所有權人，未因系爭房屋獲有實際利益，基於實質課稅原則，請求本局向實際獲益人邱ＯＯ核課106年度房屋稅。

五、查臺灣高等法院檢察署104年度上聲議字第3025號處分書，駁回案外人邱ＯＯ及邱ＯＯ告訴申請人侵占系爭房屋等事件，並於理由中作成申請人為系爭房屋登記名義人，且無不法所有意圖之判斷。惟房屋為不動產，依民法第758條第1項及土地法第43條規定，不動產物權，非經登記，不生效力，登記有絕對之效力。系爭房屋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，合先敘明。

六、按「憲法第19條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率等租稅構成要件，以

法律或法律明確授權之命令定之。」為司法院大法官釋字第620號所釋明。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。」及「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。」為房屋稅條例第4條第1項及第3項所明定。查系爭房屋已於100年6月29日完成建物所有權登記（ＯＯ市ＯＯ段592建號），由申請人取得全部所有權，茲有土地建物查詢資料附案可稽，尚無前揭規定所稱所有權人住址不明之情事，且依宜蘭縣房屋稅徵收細則第2條規定：「本條例第4條第1項所稱之房屋所有人，指已辦理登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」是房屋稅納稅義務人之認定與實質課稅原則無涉，本局核定申請人為系爭房屋房屋稅之納稅義務人，依法洵屬有據。申請人稱渠未因系爭房屋獲有實際利益，請本局依實質課稅原則改向實際獲益人課徵房屋稅乙節，於法無據，洵無可採。

七、另查系爭房屋第4層(自100年7月起課，原列屋突層)鋼筋混凝土造，面積13.4平方公尺，原應適用宜蘭縣政府98年7月2日府稅財字第0980056638號公告之宜蘭縣房屋標準單價表，以每平方公尺2,600元為核定單價，惟因本局102年6月27日辦理房屋稅籍清查時，登錄系統誤為每平方公尺5,500元，至系爭房屋自103年期起房屋現值及應納稅額違誤，本局業以106年8月9日宜稅財字第1060112294號函重核系爭房屋106年課稅總現值為614萬7,800元，106年房屋稅稅額為18萬4,434元。103年至105年溢繳之房屋稅稅款計3,396元，加計利息98元，共計3,494元，於106年8月9日退還至申請人新北市汐止區農會信用部帳戶，併予敘明。

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。

局長ＯＯＯ

中　華　民　國　106　年　08　月　17　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。