

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因房屋稅事件，不服本局所為處分，申請復查，本局決定如下：

主文

維持原處分。

事實

系爭房屋坐落本市○區○路○號，為一棟 3 層樓未辦保存登記建物（稅籍編號：○），原為○君（申請人之母）所有，嗣查其於 77 年 12 月 19 日即已死亡，本局○分局（以下簡稱本局）依稅捐稽徵法第 12 條及民法第 1151 條規定，於辦妥繼承登記（即繼承變更納稅義務人）之前為全體繼承人所共同共有，乃釐正房屋稅籍以該全體共同共有人，即申請人等共計 7 人為納稅義務人。申請人於 106 年 5 月 24 日以該屋破爛不堪，形同廢墟等由申請免徵或停止課徵房屋稅，經本局以系爭房屋 3 樓部分前經申准停止課徵房屋稅在案，其餘 1、2 樓部分則尚不符合停止課徵房屋稅之規定，否准所請，而仍維持 106 年度房屋稅之課徵為新臺幣（以下同）1,855 元。

理由

一、按「共有財產，由管理人負納稅義務；未設管理人者，共有人各按其應有部分負納稅義務，其為共同共有時，以全體共同共有人為納稅義務人。」為稅捐稽徵法第 12 條所明定。次按「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。」、「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。」、「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」及「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅……九、住家房屋現值在新臺幣 10 萬元以下者……」分別為房屋稅條例第 3 條、第 7 條、第 8 條及第 15 條第 1 項第 9 款所明定。再按「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務……」及「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」分別為民法第 1147 條、第 1148 條第 1 項及第 1151 條所明定。末按「房屋有下列情形達 3 項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之 7 成核計，有 4 項者按 6 成核計……（一）高度未達 2.5 公尺（二）無天花板（鋼骨造、鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）（三）地板為泥土、石灰三合土或水泥地。（四）無窗戶或窗戶為水泥框窗（五）無衛生設備（六）無內牆或內牆為粗造紅磚面（內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆）（七）無牆壁。」為行為時本市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點（以下簡稱簡化評定作業要點）第 13 點所規定。

二、申請人向本局申請免徵或停止課徵房屋稅，經本局以系爭房屋 3 樓部分前經申准停止課徵房屋稅在案，其餘 1、2 樓部分則尚不符合停止課徵房屋稅之規定，否准所請，而仍維持

106 年度房屋稅之核課。

三、申請人復查主張略以，系爭房屋破爛不堪形同廢墟，且已無水電多年，自 77 年其母過世起迄今已無人居住，亦未辦理繼承云云。

四、按房屋稅條例第 7 條規定，舉凡建造完成之房屋即應核課房屋稅，建物倘有受災、毀損之情形，其房屋稅徵免之認定應以是否符合同條例第 8 條所定焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度為斷；又該條例第 7 條僅規定於建造完成之日起 30 日內將使用情形列為申報事項，並非以已裝置水電，可實際供使用或是否供使用為要件，是以，房屋無論已否裝置門窗、水電或是否供居住，即應依法申報課徵房屋稅，此乃法律課予之義務；換言之，已課房屋稅之房屋，縱水電管線、門窗破損，致暫時無法供使用，無論所有權人是否修繕水電及門窗設備，亦不影響房屋稅之課徵，其意旨有臺中高等行政法院 93 年訴字第 97 號判決可參。此外，住家房屋現值在 10 萬元以下者，亦能免徵房屋稅。卷查系爭房屋為未領有建造執照、使用執照及未辦保存登記之 3 層樓建物，其中 3 樓部分面積 72.3 平方公尺，因屋頂坍塌前經本局 105 年 12 月 28 日中市稅沙分字第○號函准自同年月起停止課徵房屋稅在案；該屋經本局派員會同申請人現場勘查結果，現況確無人居住，其 1、2 樓部分外觀保存完整，樑、柱及牆壁等各項結構未有任何傾斜或坍塌情形，主體結構尚屬完整，經量測 2 樓樓高約為 3 公尺，地面為磨石地板，該屋雖牆壁白色水泥漆面多有斑駁，剝落，木質窗框，玻璃或有破損，惟非不得予以修繕，自未達房屋稅條例第 8 條所定有坍塌、拆除至

不堪居住之程度，而有停止課徵房屋稅之適用，此有 106 年 7 月 26 日現場勘查記錄及照片附卷可稽。申請人雖亦稱該屋已無水電，無人居住多年，惟參照前揭臺中高等行政法院 93 年訴字第 97 號判決意旨，不影響房屋稅之課徵。是以，建造完成之房屋，倘單憑無水電，任其維持原狀不謀改善等消極不作為，即要求稽徵機關在當事人自認修復前漫無期限准予停徵或減免稅款，核與各項課稅原則有違，且未供使用亦不得援為免徵房屋稅之依據。此外，系爭房屋經查詢房屋稅籍紀錄表，1、2 樓應課稅面積合計 144.6 平方公尺，自 78 年 7 月起設籍核課房屋稅，經按年折舊遞減及以地段率調整核算其 105 年度房屋應課稅現值為 14 萬 400 元，已逾 10 萬元，不符房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款免徵之規定。另系爭房屋經本局現場勘查結果，並無前開簡化評定作業要點第 13 點所揭 7 項情形中至少達 3 項，而有依簡陋房屋減成規定核計標準單價之適用。綜上，系爭房屋既無積極事證顯示符合房屋稅條例第 8 條及第 15 條第 1 項第 9 款所定停徵或減免房屋稅之要件，亦無簡化評定作業要點第 13 點所定得按簡陋房屋減徵房屋稅之適用，尚不因申請人主觀認為缺乏利用價值即得據為停徵或減免稅捐之論據；原處分並無不合，應予維持。

基上論結，本件申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。