

# 臺東縣稅務局復查決定書

申請人：○○股份有限公司 地址：高雄市○○區○○路○○號○○樓

代表人：黃○○ 地址：高雄市○○區○○路○○號○○樓

上列申請人因房屋稅事件，不服本局 111 年度核定課徵之應納稅額，於 111 年 10 月 09 日提出復查申請一案，本局依法決定如下：

## 主 文

復查駁回。

## 事 實

申請人因拍賣於 110 年 11 月 10 日取得坐落臺東縣臺東市○○路○○號○○樓之房屋（以下簡稱系爭房屋）所有權，本局依法以申請人為對象，徵收 111 年度房屋稅。申請人收到繳款書後，分別於 111 年 5 月 20 日及 111 年 7 月 19 日向本局提出申請系爭房屋准予免徵或減免房屋稅。查系爭房屋自 105 年 7 月起即適用簡陋房屋規定並予以減免 3 成房屋稅，電梯部分亦因無法使用停止課徵房屋稅；另本局就申請人之申請書內容實地勘察後，核認系爭房屋不適用金屬或玻璃帷幕外牆按標準單價加價百分之十、同時依建物所有權狀釐正原建物用途別大型商場為辦公室，於 111 年○○月○○日以東稅房字第○○○號函回復辦理情形，隨函檢附重新核課之 111 年房屋稅繳款書（期間：110 年 11 月至 111 年 6 月，應納稅額 99,317 元）。申請人不服核定金額及減免範圍，遂於 111 年 10 月 9 日向本局提起本復查。

## 理由

### 一、申請人復查主張略述如下：

1. 本局111年7月29日所核發系爭房屋稅籍證明書上記載最新房屋現值為739萬9,500元，經扣除應為免稅之現值後，課稅房屋稅現值應為587萬600元，按非住非營2%稅率計算8個月之房屋稅應為7萬8,274元，非核定之9萬9,317元。
2. 系爭屋現況為水電設備、消防設備及給水、排水管路、電纜等均遭人毀損拆除致不堪居住使用，且房屋毀損程度確已為必須修復始能使用之程度，申請准予停止或免徵房屋稅。

二、按「房屋稅向房屋所有人徵收之。」、「拍賣之不動產，買受人繳足價金後，執行法院應發給權利移轉證書及其他書據。」、「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證明書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產亦同。」分別為房屋稅條例第4條第1項前段、強制執行法第97條及第98條第1項所明定。

三、次按「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作及住宅用者。…」、「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三十日內檢附有關文件，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。」  
「私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：…四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。」亦分

別為房屋稅條例第 2 條、第 3 條、第 7 條、第 8 條及第 15 條第 2 項第 4 款所明定。

四、再按「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」、「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，經建築爭議事件評審委員會評審後而拒不會同或無法會同者，由起造人單獨申請之。第一項主要設備之認定，於建築管理規則中定之。」、「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣（市）政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：一、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。二、因興辦公共設施所需而拆遷具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。三、天然災害損壞需安置及修復之建築物。四、其他有迫切民生需要之建築物。建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。…」分別為建築法第 4 條、第 70 條及第 73 條所規定。

五、申請人主張 111 年房屋稅繳款書所據以核課之房屋現值，與 111 年 7 月 29 日於本局申請核發之房屋稅籍證明不符，核課稅額有誤乙節，經查本局於 111 年 7 月 29 日核發之房屋稅籍證明書上所載房屋評定現值，實為 112 年度房屋稅課稅現值，申請人對房屋稅籍證明所記載之房屋現值顯有誤解。系爭房屋經法院拍定後，於 110 年 11 月 10 日核發不動產權利移轉證書予申請人，本局依 111 年度之房屋現值 7,448,800 元(7,500,100 元-免稅總現值 51,300 元)核課其 111 年房屋稅(所屬期間 110 年 11 月至 111 年 6 月，計 8 個月)為 9 萬 9,317 元( $7,448,800 \times 2\% \times 8 / 12 = 99,317$  元)，並無違誤。

六、系爭房屋係取得使用執照之房屋，房屋主要結構已建造完竣，為依法應課徵房屋稅之建築物。房屋細部、裝潢、水電等，是否已全部裝置，已否可供使用，皆非房屋是否已建造完成之認定條件。申請人主張系爭房屋建物現況為電力設備、水電設備、消防設備及給水、排水管路、電纜線等均遭人毀損拆除、且無水電設備及無衛生設備、無水表設備、門窗毀損、地板為水泥地、管線均遭拆除、消防設備毀損、電梯設備毀損，致房屋不堪居住無法使用，均係房屋細部設施，依前揭法規顯不影響系爭房屋已建造完成及應課徵房屋稅之事實。

七、有關申請人主張水電設備、消防設備及給水、排水管路、電纜均遭人毀損拆除等云云，本局於 111 年 10 月 19 日及 10 月 20 日分別向台灣自來水股份有限公司第十區管理處台東營運所及台灣電力股份有限公司台東區營業處函詢系爭房屋之供水供電情形，經各單位回函說明，皆因系爭房屋欠繳水電費用而停止供水供電，繳清積欠費用始可復水及重新供電。另申請人提供台灣省

土木技師公會系爭房屋現況調查報告書，依該報告書第九點之鑑定經過及內容所載，鑑定標的物結構部分現況雖已有多處版、牆、樑之破損、龜裂、滲水、鋼筋外露及鏽蝕等現象，但鑑定結果房屋主體結構明顯並無毀損情事，自不適用房屋稅條例第 8 條停止課徵及第 15 條第 2 項第 4 款減半徵收之規定。

八、依財政部 107 年 2 月 27 日頒布之簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第 13 點規定：「房屋具有下列情形達三項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，具有四項者按六成核計，具有五項者按五成核計，具有六項者按四成核計，具有七項者按三成核計：(一) 高度未達二·五公尺。(二) 無天花板（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。」系爭房屋之現況，符合上述作業要點規定，自 105 年 7 月起即經本局認定為簡陋房屋並予以減免 3 成房屋稅、電梯部分因無法使用亦已停止課徵房屋稅有案，併予敘明。

綜上論結，本案申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。

局 長 李 素 琴

中 華 民 國 1 1 1 年 1 1 月 2 1 日

申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕寫訴願書（二份）逕送本局，再由本局層轉訴願管轄機關臺東縣政府。

臺東縣稅務局(地址：臺東縣臺東市中興路二段 729 號)