

嘉義市政府訴願決定書

府行法字第 1125013541 號

訴願人：000

統一編號：00000000

住址：00 市 0 區 00 路 000 號

代表人：000

身分證字號：0000000000

出生年月日：民國 00 年 0 月 00 日

住址：00 市 0 區 00 路 000 號

原處分機關：嘉義市地政事務所

住址：嘉義市國華街 245 號 8 樓

代表人：孫煜勝

住址：同上

上訴願人因平均地權條例等事件，不服原處分機關 112 年 4 月 17 日嘉地價字第 1125500137 號函所為之處分（下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

**主 文**

訴願駁回。

**事 實**

本案為本府受理民眾檢舉，其檢具土地房屋買賣契約書等相關文件，敘明訴願人辦理其坐落於本市 0 區 00 路 0 段 000 巷 00 弄 00 號之「000」建築（下稱系爭建物）0 樓之 0 預售屋銷售業務，惟系爭建物有未於簽訂買賣契約書之日起 30 日內完成申報登錄資訊之情事，涉違反平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項，經訴願人於 112 年 3 月 15 日陳述意見後，本府查證認定訴願人違反平均地權條例之事實明確，乃以 112 年 4 月 11 日府地價字第 1121606823 號函（下稱 112 年 4 月 11 日函）移請原處分機關處理。後原處分機關依同條例第 81 條之 2 第 2 項及嘉義市政府處理違反平均地權條例申報登錄資訊事件裁罰基

準第 2 點第壹項規定，以原處分裁處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰並限期訴願人應於 15 日內申報登錄。訴願人不服，遂提起訴願。

**訴願意旨略謂：**

訴願人於 112 年 5 月 11 日（本府收文日）訴願書表示：「……係買方……於 111 年 8 月間來房屋現場看屋，當時房屋已蓋好，也向買方說明眼前所見房屋已申請使用執照中，這是成屋買賣，買方亦當場同意以成屋買賣。復於 111 年 8 月 11 日向買方收取預約金，預定於取得使用執照後，才簽定買賣契約。嗣於 111 年 9 月 15 日取得使用執照後，才於同年 9 月 20 日簽訂買賣契約，雙方均以成屋作為買賣標的。……。」

**答辯意旨略謂：**

**一、程序部分**

依據訴願法第 14 條第 1 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」查本所於民國 112 年 4 月 17 日函送訴願人，訴願人於民國 112 年 4 月 18 日送達，並於同年 5 月 11 日提出訴願，符合上開法定期間，本案訴願程序於法尚無不合。

**二、實體部分**

（一）按平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。」，同條例第 81 條之 2 第 2 項規定：「有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。……二、違反第 47 條之 3 第 2 項規定，未依限申報登錄資訊、申報

登錄價格或交易面積資訊不實。」以及不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 11 條第 2 項規定：「銷售預售屋者或經紀業屆期未申報登錄，應分別依平均地權條例第 81 條之 2 第 2 項第 2 款、不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後 15 日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於 15 日內申報登錄，至完成申報登錄為止。」及依嘉義市政府處理違反平均地權條例申報登錄資訊事件裁罰基準第 2 點第 1 項第 2 款規定：「……二、銷售預售屋者未依限申報登錄資訊者。……一、處新臺幣 3 萬元並限期 15 日內申報登錄。……含建物者，按戶（棟）處罰。」先予敘明。

- (二) 按不動產經紀業管理條例第 4 條第 1 項：「……二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。……。」訴願人主張 111 年 8 月雙方看屋時房屋座落、實體樣態均已完工，實屬成屋之陳述，係屬誤解。依上開條例成屋之定義，應以領有建築使用執照為判斷依據。本建案於 111 年 9 月 15 日取得使用執照，於使用執照核發前之建築物為交易標的之物，應屬「預售屋」交易。
- (三) 再按，110 年 1 月 27 日修正平均地權條例第 47 條之 3 立法意旨，係考量當時預售屋自行銷售者尚未納入實價登錄申報制度範圍，社會各界迭有反應其交易資訊不足且揭露未具時效性、易造成有心人士炒作或哄抬價格，影響消費者權益等情事，為促進預售屋交易資訊更臻透明且即時，遂將起造人或建築業者等一併納入實價登錄制度範

圍，由自行銷售預售屋者於簽訂買賣契約書30日內申報登錄資訊。

(四) 依嘉義市政府112年4月11日函說明三：「本案經檢舉舉證及旨揭建設公司陳述，經查證本案土地房屋買賣契約交易日期為111年8月24日，係屬111年9月15日取得建築使用執照前之預售屋買賣案。縱建設公司以房屋已竣工而因尚未取得使用執照為由，且經雙方合意擇日填寫買賣契約書交易日期，然此舉已構成規避預售屋實價登錄申報行為。」本案不動產標的買賣契約交易日期為111年8月24日，訴願人以房屋已竣工而因尚未取得使用執照為由，且經雙方合意擇日填寫111年9月20日為買賣契約書交易日期，此舉與上開110年1月27日修正平均地權條例立法意旨「促進預售屋交易資訊更臻透明且即時」相違，並已構成規避預售屋實價登錄申報行為屬實。

(五) 本案既經嘉義市政府審認本案預售屋買賣案件交易日期為111年8月24日，逾期未申報，業已違反前揭逾期申報之規定，函囑本所依規定予以裁罰。故本案預售屋案件未於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內完成申報實價登錄，確有未依限申報登錄資訊之事實，本所依上開平均地權條例第81之2條第2項及嘉義市政府處理違反平均地權條例申報登錄資訊事件裁罰基準第2點第1項第2款規定，裁處新台幣3萬元整罰鍰，尚無違誤。

三、綜上所述，原處分並無不合，本件訴願顯無理由，敬請察核予以駁回，以維持處分。

**理 由**

## 一、程序部分：

本訴願案件提起日期為 112 年 5 月 11 日，距系爭處分送達至訴願人尚未逾 30 日（112 年 4 月 17 日），是訴願人在法定期間內提起訴願，本案訴願程序於法尚無不合。

## 二、實體部分：

（一）民法第 153 條：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」第 345 條：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」不動產經紀業管理條例第 4 條第 1 項：「……二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。……。」平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項、第 4 項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。」第 2 項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。」第 81 條之 2 第 2 項第 2 款規定：「有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物

者，按戶（棟）處罰：……二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。」不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 1 條規定：「本辦法依平均地權條例第四十七條第五項、第四十七條之三第三項……規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法所稱不動產成交案件，指不動產買賣案件、不動產租賃案件及預售屋買賣案件。本辦法所稱銷售預售屋者，指預售屋買賣案件中，符合下列規定之一者：一、預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。二、預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其預售屋建物買賣契約出賣人。」第 3 條第 3 項規定：「預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。」第 11 條第 1 項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。」

(二) 嘉義市政府 110 年 5 月 28 日府地價字第 1101610280 號公告：『主旨：公告本府「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」所定主管機關權限，部分委由本市地政事務所執行，並自中央主管機關公布之施行日起生效。……公告事項：下列事項委由本市地政事務所辦理……四、登錄申報義務人逾期裁罰作業。……』

(三) 依據不動產經紀業管理條例第 4 條第 2 款及第 3 款規定，

成屋係指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物；至於預售屋則係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物而言。在現行實務上，建築物的買賣屬於成屋買賣抑或屬於預售屋買賣，端視該建築物是否已經由主管建築機關核發使用執照作為判斷基準。卷查，系爭建物起造人為訴願人，領有本府 108 年嘉市府都建執字第 00000 號建築執照，其後本府於 111 年 9 月 15 日核發 108 年嘉市府都使執字第 000000 號使用執照；又系爭建物的買賣契約係由訴願人作為出賣人，並自行銷售成交，此有土地房屋買賣契約書、使用執照等影本在卷可稽。系爭建物買賣契約是否有如原處分事實欄內所述，屬於預售屋買賣，涉及訴願人有無依據平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項以及不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法規定辦理申報登錄資訊之義務。故本案之爭執所在，乃在系爭建物買賣契約是在主管建築機關核發使用執照前或核發後所簽訂，合先敘明。

- (四) 按買賣契約必須當事人就標的物及其價金互相表示意思一致者，其契約始成立，此觀民法第 153 條、第 345 條規定自明；而關於買賣不動產之債權契約，若雙方就不動產之標的物及價金互相同意，即不能謂其買賣之債權契約尚未成立。亦即，若買賣雙方就買賣標的物及價金意思表示一致，買賣契約即已成立，至於價金是否已經交付及買賣契約書上所載日期並非買賣契約簽訂成立之必要之點。查訴願人在 112 年 3 月 15 日陳述意見書（下稱陳述書）陳稱：「……本公司在 111 年 9 月 20 日才與 0 小姐簽訂買賣契約……。」以及訴願書中陳稱：「……嗣於 111 年 9 月 15 日取得使用執照後，才於同年 9 月

20日簽訂本約……。」乙節。惟查系爭建物土地房屋買賣契約書上載明：「立土地房屋買賣契約書出賣人000(以下簡稱甲方)與買受人000(以下簡稱乙方)茲因土地房屋買賣，經雙方議定契約條件列名如左：……(1)土地標示：00市0區00段地號：000-00(共0.0坪)(2)建物坐落：00市0區00路0段000巷00弄00號0樓之0000下列土地(共00坪)……。」又於同一份契約書中第一條載明：「甲方所有本件土地房屋今願意以價款新台幣0百0拾0萬元整出賣與乙方而乙方喜諾承買是實。」可認定系爭建物買賣契約在尚未填具日期的情況下，訴願人與案外人(下稱買賣契約當事人)針對系爭建物買賣契約之標的物及價金已經達成意思表示合致，且買賣契約當事人在系爭建物買賣契約文件上皆已蓋章確認，可推論系爭建物買賣契約在2022(即民國111年)年9月20日前即已成立的狀態，與訴願人在其陳述書及訴願書中提出雙方係於2022年9月20日簽訂本約的陳述不符。

- (五) 另依卷附買賣契約當事人間所簽訂關於「特此證明000於簽訂土地房屋買賣合約時，已將天然瓦斯管線費納入買賣總價支付」書面文件(下稱系爭書面)，並蓋有買賣契約當事人的印章確認下，當事人意思表示合致，堪可認定。而觀諸系爭書面合意的目的應為買賣契約當事人在已經簽訂系爭建物買賣契約的前提下，另將「天然瓦斯管線費」部分，經由當事人補充合意為系爭建物買賣契約的「價金」一部分。換言之，在「天然瓦斯管線費」屬於系爭建物買賣契約價金一部分，買賣契約成立的時間點，恆諸常理，至遲不會晚於系爭書面的合意時間點(111年8月24日)。基此，系爭書面合意簽訂前提

的買賣契約，可認定係在 111 年 8 月 24 日或 111 年 8 月 24 日之前由買賣契約當事人達成意思表示合致而簽訂。

(六) 至於訴願人雖另於訴願理由中表示：「……售屋小姐當初有向 0 小姐說明：所見房屋已申請使用執照中，這是成屋買賣……111 年 9 月 15 日取得使用執照後，才於同年 9 月 20 日簽訂本約，……本件雙方均以成屋作為買賣標的……。」云云。查系爭建物買賣契約中，在尚未填具日期的情況下，契約條款已載明標的物及價金，並經買賣契約當事人蓋章確認，系爭建物買賣契約可認定係在 111 年 8 月 24 日或 111 年 8 月 24 日之前就合意簽訂，已如前述。又本府核發系爭建物的使用執照是在 111 年 9 月 15 日，從而，系爭建物買賣契約合意簽訂的日期，是在取得系爭建物的使用執照之前。揆諸前揭之說明，系爭建物買賣契約中標的物的性質，應屬預售屋之買賣；訴願人之受雇人雖自承係於 111 年 9 月 20 日簽訂本約，然而與系爭建物買賣契約合意簽訂日期並非相同，足認訴願人所為實屬規避預售屋實價登錄申報行為。本此，系爭建物買賣契約性質既屬預售屋買賣，訴願人作為銷售預售屋者，應依平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定，自簽訂系爭建物買賣契約書之日起 30 日內，完成申報登錄資訊。本件依卷附不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)所示，112 年 5 月 3 日完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄(序號為 0000000000000)，有未於系爭建物簽訂買賣契約書之日起 30 日內完成申報登錄資訊之情事；是原處分機關審認訴願人未於簽訂買賣契約書之日起 30 日內完成申報登錄資訊之違規事實涉及 1 戶之交易，依同條例第 81 條之 2 第 2 項及嘉義市政府處理違反平均地權條例申報登錄資訊事件裁罰基準第 2 點第壹

項規定，以原處分裁處訴願人 3 萬元罰鍰並限期訴願人 15 應於日內申報登錄，並無違誤。從而，原處分機關以本案訴願人違規事實處 3 萬元罰鍰，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

三、訴辯雙方其餘主張對於訴願決定之審查不生影響不另一一陳明，併予敘明。

四、綜上論結，本案原處分機關所為之系爭處分依法並無違誤，訴願人所為訴願為無理由，爰依據訴願法第 79 條第 1 項規定駁回訴願。

訴願審議委員會主任委員	陳永豐
委員	蕭文生
委員	廖蕙玟
委員	田欣永
委員	梁樹綸
委員	黃崇傑
委員	吳武璋
委員	涂美娟
委員	陳冠吟

中 華 民 國 1 1 2 年 7 月 2 7 日

如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內向臺灣嘉義地方法院提起行政訴訟。

# 嘉義市政府訴願決定書

府行法字第 1125009632 號

訴願人：00000

身分證字號：0000000

地址：00000

原處分機關：嘉義市政府財政稅務局

地址：嘉義市中山路 154 號

法定代理人：代理局長洪彩燕 地址：同上

上訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關 112 年 2 月 15 日嘉市財房字第 1127001219 號函所為之處分，提起訴願一案，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣坐落於本市書院里中正路 000 號房屋(稅籍編號:02911782000，下稱系爭房屋)，原為未辦理建物所有權第一次登記之木石磚造及土竹造房屋，後續部分拆除，並增建鋼鐵造部分。嗣後於 110 年 12 月間，由訴願人因買賣取得系爭房屋所有權，111 年 1 月 13 日及 111 年 12 月 20 日房屋稅籍證明書均載明 1 樓木石磚造面積 58.2 平方公尺、土竹造面積 44.4 平方公尺、鋼鐵造面積 28.8 平方公尺，及 2 樓鋼鐵造面積 28.8 平方公尺。因系爭房屋部分面積記載不符等情，訴願人於 112 年 1 月 13 日申報系爭房屋部分面積拆除(下稱 112 年 1 月 13 日申報書)，原處分機關遂以 112 年 1 月 16 日嘉市財房字第 1127000485 號函(下稱 112 年 1 月 16 日函)，准自 112 年 1 月起註銷部分房屋稅籍。惟訴願人 112 年 2 月 8 日以系爭房屋從未拆除變動為

由，請求撤銷其 112 年 1 月 13 日申報書及原處分機關 112 年 1 月 16 日函，另將房屋稅籍回復至 111 年 12 月 20 日房屋稅籍證明書有關面積所載。原處分機關依現場勘查系爭房屋實際情況，以 112 年 2 月 15 日嘉市財房字第 1127001219 號函，同意所請，惟更正釐清房屋稅籍為 1 樓為木石磚造面積 58.2 平方公尺、土竹造面積 24.9 平方公尺、鋼鐵造面積 23.7 平方公尺，及 2 樓為鋼鐵造面積 23.7 平方公尺。訴願人不服，遂提起訴願，陳稱應回復 111 年 1 月 13 日房屋稅籍證明書有關面積記載狀態(111 年 12 月 20 日房屋稅籍證明書同記載)。本件原處分作成後，至訴願人提起訴願前，系爭房屋於 112 年 2 月 21 日已辦理建物所有權第一次登記(嘉義市西門段 0 小段 000 建號)，依建物測量成果圖所載 1 層(不含騎樓)面積為 94.15 平方公尺，案經原處分機關檢卷答辯到府。

訴願意旨略謂：

- 一、系爭房屋訴願人於 110 年 12 月 2 日與出賣人訂立建築改良物所有權買賣移轉契約書，有關申報契稅核課資料，與訴願人 111 年 1 月 13 日房屋稅籍證明書所載面積及現值金額吻合，足證系爭房屋自 73 年 6 月起至 111 年 1 月 13 日止及訴願人提出訴願書至今之面積，均未變動。爰請求撤銷原處分有關面積變動部分，將房屋稅籍資料回復至 111 年 1 月 13 日房屋稅籍證明書有關面積所載。
- 二、本案訴願意旨並不爭執房屋現值，原處分機關不當引用嘉義市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點、嘉義市房屋標準單價表之規定，還提出地政單位測量面積做比較，稽徵機關與行政機關原本認定標準各異，豈可相提並論。
- 三、訴願人有知悉課稅面積依據之權利，原處分機關未給予訴願人房屋平面圖等相關資料，並未提出課稅面積之依據。

答辯意旨略謂：

- 一、查系爭房屋原為未辦保存登記之建物，依房屋稅條例第5條第1項、嘉義市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第4點及財政部頒訂房屋稅稽徵作業手冊第四章「稅籍釐正管理及網路申辦作業」第一節「稅籍釐正」陸、「作業說明」規定，按112年1月11日會同訴願人現場勘查該房屋實際情況，據以釐正房屋稅籍為1樓為木石磚造(雜木)面積58.2平方公尺(包含騎樓即亭仔腳，面積13.69平方公尺)、土竹造(竹造)面積24.9平方公尺、鋼鐵造面積23.7平方公尺，及2樓為鋼鐵造面積23.7平方公尺，此有房屋平面圖及實勘照片影本附卷可參。
- 二、至於訴願人主張系爭房屋面積未變動，請求將房屋稅籍回復至111年1月13日房屋稅籍證明書所載云云。查房屋現值=核定單價×面積×(1-經歷年數×折舊率)×地段調整率，房屋面積變動會影響房屋評定現值，故有關房屋面積有所爭議時，將影響房屋稅核課。況且系爭房屋坐落基地為嘉義市西門段0小段000地號，面積總計108平方公尺，與111年1月13日房屋稅籍證明書所載1樓面積131.4平方公尺，顯不合理。原處分機關依嘉義市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定，依現場勘定調查之資料重核房屋現值，並釐正房屋稅籍，俾符實際，並無違誤。
- 三、系爭房屋嗣後於112年2月21日完成建物第一次所有權登記(建號：嘉義市西門段0小段0000建號)，1樓(不含騎樓)面積為94.15平方公尺，與原處分機關釐正後1樓(不含騎樓)面積93.11平方公尺相當([58.2平方公尺-騎樓13.69平方公尺]+24.9平方公尺+23.7平方公尺)，此有嘉義市西門段0小段0000建號土地建物查詢資料及嘉義市地政事務所建物測量成果圖影本附卷可稽。
- 四、本案經重新審查原處分後，審認原處分並無不合，本件訴願為無理由，敬請察核予以駁回，以維稅政。

理 由

- 一、按房屋稅條例第 4 條第 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。…」第 5 條第 1 項第 3 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：…三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。…」第 15 條第 1 項第 9 款規定：「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十萬元以下者。…」又行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」
- 二、次按嘉義市房屋稅徵收細則第 2 條規定：「本條例第 4 條第 1 項所稱之房屋所有人，指已辦登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」嘉義市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第 4 點第 1 項規定：「適用嘉義市房屋標準單價表核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應依建築管理機關核發之使用執照(未領使用執照者依建造執照)所載之資料或嘉義市地政事務所建物測量成果圖為準，但未領使用執照(或建造執照)之房屋，以現場勘定調查之資料為準。」
- 三、有關稅籍資料之釐正，應依據納稅義務人申請或查得資料，核對房屋稅籍紀錄表，如有必要，得要求納稅義務人提示相關資料，並視實際需要現場勘查，憑以釐正房屋稅籍。為健全房屋稅籍，維護租稅公平，每年定期舉辦房屋稅籍清查。校對房屋使用情形及面積，如實際使用面積與稅籍記載不符，應予釐正；丈測房屋建築面積，以外牆或外柱中心線為準，如該房屋有 2 種以上不同構造時，應按其構造別註明於平面圖，分別計算面積，並將使用情形詳記於稅籍紀錄表，分別為財政部 105 年 4 月編印之房屋稅稽徵作業手冊第四章「稅籍釐正管理及網路申辦作業」第一節「稅籍釐正」陸、「作業說明」七及第五章「稅籍清查」陸、「作業說明」一、稅籍清查應注意事項(三)、(十八)所明定。
- 四、房屋稅籍證明書為民眾辦理建物所有權第一次登記或其他地政

等事項之申辦資料，其記載事項係由房屋稅籍紀錄表移列，記載房屋構造別、面積及現值等資料，為核發當日房屋稅課稅內容，以證明房屋稅納稅義務之履行。參照房屋稅稽徵作業手冊第二章稅籍設立第三節現值核定之說明，房屋現值＝核定單價×面積×(1-經歷年數×折舊率)×地段調整率，是以房屋稅籍資料釐正後，倘房屋面積記載異動時，將影響房屋稅條例第5條及第15條有關房屋現值之認定與房屋稅之課徵，甚且日後參考房屋現值標準計算之契稅課徵，亦有連帶影響。

五、經查，系爭房屋坐落於嘉義市西門段0小段000地號土地(面積108平方公尺)，訴願人於110年12月間因買賣取得時，尚未辦理保存登記，訴願人屬未辦理所有權登記之實際房屋所有人，為房屋稅納稅義務人。參酌111年1月13日及111年12月20日兩份房屋稅籍證明書，有關係爭房屋木石磚造、土竹造及鋼鐵造面積記載，兩者並無差異，房屋現值均未達房屋稅起徵門檻。嗣後因系爭房屋稅籍記載面積相較於實際房屋面積、土地面積間容有疑義，原處分機關依據112年1月11日現場勘查結果，以原處分釐正房屋稅籍資料，相較於訴願人主張回復之111年1月13日房稅籍證明書所載面積資料，除1樓木石磚造面積58.2平方公尺未予異動外，土竹造面積釐正後為24.9平方公尺(減少19.5平方公尺)，鋼鐵造1、2層面積釐正後各為23.7平方公尺(各減少5.1平方公尺)，釐正後1樓合計面積為106.8平方公尺(減少24.6平方公尺)，釐正後1樓及2樓合計面積為130.5平方公尺(減少29.7平方公尺)，雖仍屬免徵房屋稅範圍，惟因釐正房屋稅籍面積異動結果，將成為課稅依據，影響房屋現值之計算，對稅捐之課徵及負擔，具有規制作用，核屬行政處分之性質，得為行政爭訟之標的。

六、租稅行政程序係採取職權調查原則，稅捐稽徵機關為健全房屋稅籍，維護租稅公平，得實施稅籍清查校對，並視實際需要現場勘

查，憑以釐正房屋稅籍。其有關核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等之認定，於未領使用執照(或建造執照)之房屋，以現場勘定調查之資料為準，不受當事人主張之拘束，分別為房屋稅稽徵作業手冊、嘉義市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第4點第1項但書所明定。查按本府建築管理系統及申請案件登記清冊，系爭房屋並無有關申請建築執照或使用執照登錄資料，此有本府112年3月22日府都建字第1122603265號函附卷可稽。系爭房屋既為未領使用執照(或建造執照)之房屋，縱訴願人稱應回復111年1月13日房屋稅籍證明書面積記載狀態等云云，抑或有地政事務所辦理建物測量面積，事後於112年2月21日辦理建物所有權第一次登記等情，其有關係系爭房屋各項構造、面積等之認定，仍係以實施稅籍清查，現場勘定調查之資料為準。職是之故，原處分機關基於稅籍管理目的，經會同訴願人現場勘查釐清房屋現況後，以原處分重行釐正系爭房屋稅籍，更新房屋面積資料，揆諸前揭法令規定，於法洵屬有據，尚無不合，訴願人主張，實無可採。至於訴願人陳稱原處分機關應提供房屋平面圖等資料云云，非屬原處分審究之內容，自非訴願之標的，附此說明。又本案訴辯雙方其餘理由，核與本件訴願結果無任何影響，不再論述，一併敘明。

七、據上論結，本案原處分機關行政處分依法並無違誤，訴願人所為訴願為無理由，爰依據訴願法第79條第1項規定駁回其訴願。

訴願審議委員會主任委員	陳永豐
委員	蕭文生
委員	廖蕙玟
委員	田欣永
委員	梁樹綸
委員	吳武璋

委員 黃崇傑  
委員 涂美娟  
委員 陳冠吟

中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內向高雄高等行政法院（地址：高雄市楠梓區興楠路 180 號）提起行政訴訟。