

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 102 年 5 月 8 日北市稽法甲字第 10230286200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人原所有本市中正區○○○路○○段○○號地下○○層房屋（主建物面積 298.1 平方公尺，共同使用部分面積為 89.9 平方公尺，面積合計 388 平方公尺，下稱系爭房屋），訴願人權利範圍為 960/7000，於民國（下同）100 年 12 月 22 日買賣登記移轉予案外人○○○及○○○，系爭房屋原經原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）核定全部面積 388 平方公尺，免徵房屋稅。嗣因該分處查得系爭房屋自 99 年 6 月 1 日起全部面積供

案外人○○有限公司（下稱○○公司）作營業使用，乃以 101 年 5 月 21 日北市稽中正甲字第 10131444800 號函核定系爭房屋全部面積 388 平方公尺自 99 年 6 月起按營業用稅率 3%

課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵訴願人所有系爭房屋權利範圍部分 99 年至 101 年房屋稅計新臺幣（下同）1 萬 889 元。

二、嗣中正分處依 67 使字 xxxx 號使用執照存根及本市古亭地政事務所 68 年 3 月 9 日建築改良物

勘測成果表查得，系爭房屋原核准之用途為停車場兼防空避難室、商場，乃以 101 年 8 月 16 日北市稽中正甲字第 10130367700 號函重新核定系爭房屋自 97 年 7 月起至 99 年 5 月止

按

其實際使用情形課徵房屋稅（屬商場部分面積 43.5 平方公尺改按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅，其餘屬停車場兼防空避難室部分面積 344.5 平方公尺免徵房屋稅），另因系爭房屋全部面積自 99 年 6 月 1 日起查有○○公司未經核准，變更作營業使用，乃依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定，以 101 年 8 月 16 日北市稽中正甲字第 10130367700

號

函重新核定，系爭房屋面積中 43.5 平方公尺部分，自 99 年 6 月起按營業用稅率 3% 課徵房屋稅；其餘面積 344.5 平方公尺部分，應自 99 年 6 月起改按營業用稅率 5% 課徵房屋稅，

並續予補徵訴願人 97 年至 101 年（100 年 7 月至 12 月）差額房屋稅 8,088 元，共補徵 1 萬 8,977 元。

三、訴願人不服，於 101 年 11 月 29 日第 1 次向原處分機關申請復查，經中正分處以繳款書記載

有誤為由，以 102 年 1 月 7 日北市稽中正甲字第 10235006300 號函撤銷上開 101 年 5 月 21 日

北市稽中正甲字第 10131444800 號及 101 年 8 月 16 日北市稽中正甲字第 10130367700 號函

關於訴願人部分處分，重新補徵訴願人 97 年至 101 年（101 年課稅期間為 100 年 7 月至 100

年 12 月）原所有系爭房屋之房屋稅計 1 萬 8,977 元，並檢送更正後之房屋稅繳款書。訴願人仍不服，於 102 年 3 月 22 日第 2 次申請復查，經原處分機關以 102 年 5 月 8 日北市稽法

甲字第 10230286200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 5 月 10 日送達

,

訴願人仍不服，於 102 年 6 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項前段規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

..... 二、依法..... 應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰，在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」

房屋稅條例第 3 條規定：「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。」第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之.....」第 5 條第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：..... 二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為..... 等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。」第 7 條規定：「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。」第 9 條規定：「各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。不動產評價委員會應由當地民意機關

及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之一.....。」第10條第1項規定：「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。」臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：.....二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三.....。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。房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵。」第9條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」第10條規定：「房屋典賣、移轉在當月十五日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵，在當月十六日以後者，自次月向承受人課徵。移轉當期前業主應負擔而尚未開徵之稅額，應即予開徵。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第1點規定：「為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。」第2點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊率及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準。」第4點規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，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）所載之資料為準。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準.....。」

- 二、本件訴願理由略以：系爭房屋從未經訴願人同意變更作為營業使用，而係遭第三人○○公司無權占用堆置大批成衣商品及辦公設備等物品，前經系爭房屋共有人多次要求該公司騰空遷移均無效果，共有人○○乃於101年5月間向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，經該院判決○○公司應騰空遷讓系爭房屋，足證訴願人並未提供系爭房屋予該公司營業使用，亦未從中收取租金或任何利益。訴願人已積極尋求司法程序排除侵害，回復原作停車場兼防空避難室使用之用途，對於系爭房屋變更作為存放貨品使用等情，並無故意或過失，原處分機關駁回復查為無理由，應予撤銷。
- 三、查系爭房屋原經中正分處核定免徵房屋稅在案，訴願人於100年12月22日買賣登記移轉予案外人○○○及○○○。嗣該分處查得系爭房屋自99年6月1日起全部面積供○○公司作為營業使用，乃核定系爭房屋自99年6月起原核准用途屬商場部分面積43.5平方公尺改按營業用稅率3%課徵，其餘屬停車場兼防空避難室部分面積344.5平方公尺因未經核准變更使用，改按營業用稅率5%課徵房屋稅，有系爭房屋租賃契約書、經濟部商業司一公司資料查詢、67使字xxxx號使用執照存根、本市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表、地籍資料查詢、101年4月20日現場勘查照片12幀、契稅申報書、房屋稅主檔查詢

房屋稅課稅明細表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋係遭○○公司無權占用堆置大批成衣商品及辦公設備等物品，業經臺灣臺北地方法院判決該公司應予回復原狀，足證訴願人並未提供系爭房屋予該公司營業使用，對於系爭房屋使用情形變更，無故意或過失云云。按臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項第2款及第3款規定，非住家用房屋，其為營業用者，按營業用稅率3%

課

徵房屋稅；房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，如未經核准而改變為其他用途者，營業用按其現值5%課徵房屋稅；第10條規定，房屋典賣、移轉在當月15日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵，在當月16日以後者，自次月向承受人課徵。移轉當期前業主應負擔而尚未開徵之稅額，應即予開徵。經查訴願人於100年12月22日買賣登記移轉系爭房屋予案外人○○○及○○○，系爭房屋自99年6月起查有○○公司作營業使用，已如前述，亦為訴願人所不爭執，復按稅捐稽徵法第21條第1項第2款及第2

項

規定，地價稅之核課期間為5年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者仍應依法補徵，是原處分機關核定系爭房屋自99年6月起原核准用途屬商場部分面積43.5平方公尺改按營業用稅率3%課，其餘屬停車場兼防空避難室部分面積344.5平方公尺改按營業用稅率5%課徵房屋稅，並依法補徵訴願人原所有系爭房屋權利範圍97年至101年（101年課稅期間為100年7月至100年12月）之房屋稅，並無違誤。至訴願人主張系爭房屋係遭

○

○公司無權占用，並經臺灣臺北地方法院判決該公司應予回復原狀，其並無故意或過失乙節，查臺灣臺北地方法院102年3月1日101年度訴字第2156號民事判決係判決被告

○○

公司應將無權占用部分回復原狀，並返還全體共有人，與本案應補徵訴願人原所有系爭房屋97年至101年房屋稅之認定無涉。訴願主張，顯有誤解，不足採憑。從而，本件原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第79條第1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（請假）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 8 月 28 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）