

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 102 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 102 年 8 月 6 日北市稽法甲字第 10232270400

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）101 年 10 月 1 日因買賣登記取得之本市中正區○○○路○○段○○號地下 1 層房屋（主建物面積 298.18 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 44/1000），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）作為營業使用，乃以 102 年 1 月 7 日北市稽中正甲字第 10235004500 號函核定系爭房屋自 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 平方公尺因未經核准變更使用，改按營業用稅率 5%課徵房屋稅。原處分機關嗣依上開稅率課徵訴願人系爭房屋 102 年房屋稅計新臺幣（下同）2,307 元（課稅期間為 101 年 10 月 1 日至 102 年 6 月 30 日）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 8 月 6 日北市稽法甲字第 102

32270400 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 8 月 8 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 9 月 3 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二……。」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 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：系爭房屋係遭○○公司無權占用囤積堆置大批成衣商品、辦公設備等物，嗣共有人○○提起訴訟，經臺灣臺北地方法院判決該公司應予回復原狀，足證該公司使用系爭房屋並非訴願人授意，訴願人亦未因供其營業使用，而收取租金或任何利益，訴願人並無故意或過失，請撤銷原處分。

三、查訴願人於 101 年 10 月 1 日因買賣登記取得之系爭房屋（權利範圍 44/1000），原經中正

分處核定免徵房屋稅在案。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，乃以 102 年 1 月 7 日北市稽中正甲字第 10235004500 號函核定系爭房屋

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 平方公尺因未經核准變更使用，改按營業用稅率 5% 課徵房屋稅，原處分機關乃依上開稅率課徵訴願人系爭房屋 102 年房屋稅計 2,307 元，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、102年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、辦公設備等物，並經臺灣臺北地方法院判決該公司應予回復原狀，足證該公司使用系爭房屋並非其授意，其並無故意或過失云云。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101年10月1日買賣登記取得系爭房屋（權利範圍

44/100

0），又系爭房屋自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，並經原處分機關核定自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平方公尺改按營業用稅率5%課徵房屋稅，是原處分機關依上開稅率課徵訴願人共有系爭房屋權利範圍之102年房屋稅（課稅期間為101年10月1日至6月30日）計2,307元，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，與本案應向房屋所有人課徵102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（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

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 10 月 17 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）