

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 105 年 1 月 4 日北市稽中正乙字第 10463135300 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中正區○○路○○號○○樓之○○房屋（權利範圍全部，面積 50 平方公尺，下稱系爭房屋），原經原處分機關核定 45.8 平方公尺部分按自住用稅率 1.2%課徵房屋稅，其餘 0.3 平方公尺部分按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，另 3.9 平方公尺部分免稅。嗣經本府觀光傳播局（下稱觀傳局）查得系爭房屋自民國（下同）104 年 6 月即違法經營旅館業，違反發展觀光條例規定，以 104 年 12 月 29 日北市觀產字第 10431208700 號裁處書處訴願人新臺幣（

下同）18 萬元罰鍰，並禁止於系爭房屋經營旅館業。觀傳局並另以同日期北市觀產字第 10431208701 號函檢送上開裁處書通知原處分機關。原處分機關審認系爭房屋自 104 年 6 月起供日租套房使用，使用情形由自住使用變更為營業使用，乃以 105 年 1 月 4 日北市稽中正乙字第 104

63135300 號函通知訴願人，依房屋稅條例第 7 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 9 條規定，核定系爭房屋 45.8 平方公尺部分自 104 年 7 月起按營業用稅率課徵房屋稅。訴願人不服，於 10

5 年 1 月 27 日向本府提起訴願，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 條規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二.....各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。二、非住家用房屋：供營業.....使用者，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.....。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。前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制定之。」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：一、住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。……。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，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。」第 9 條規定：「房屋使用情形或持有戶數變更，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。」

財政部 98 年 10 月 22 日臺財稅字第 09800391570 號函釋：「主旨：甲設立『乙企業社』

經營以自有及所承租之房屋供他人短期（含日租）居住使用業務，該等房屋之房屋稅課徵疑義一案。說明：二、營業人從事旅館等以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務之短期住宿服務業，其提供上開服務之房屋無論自有或承租，應按營業用稅率課徵房屋稅。」

二、本件訴願理由略以：訴願人長期在大陸地區經商，甚少使用系爭房屋，前受親朋好友之幫助，故應其等之請求，免費提供系爭房屋供其等借住，並未收取任何費用。系爭房屋訴願人並無營業使用。請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭房屋 45.8 平方公尺部分原經原處分機關核定按自家用稅率課徵房屋稅。嗣經觀傳局查得系爭房屋自 104 年 6 月起有違規經營旅館業情事，乃依發展觀光條例第 55 條第 5 項規定，裁處訴願人 18 萬元罰鍰並禁止於系爭房屋經營旅館業。原處分機關爰審認系爭房屋自 104 年 6 月起使用情形已由自住使用變更為營業使用，爰依房屋稅條例第 7 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 9 條規定，核定系爭房屋 45.8 平方公尺部分自 104 年

7

月起按營業用稅率課徵房屋稅。自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋係應親友之請求，免費提供借住，並無營業云云。按房屋稅向房屋所有人徵收；自家用房屋之房屋稅率為 1.2%，非住家用房屋供營業用之房屋稅率為 3%；納稅義務人應於房屋使用情形變更，向當地主管稽徵機關申報；房屋使用情形變更，

其變更日期，在變更月份 16 日以後者，當月份適用原稅率。為房屋稅條例第 4 條第 1 項、第 5 條第 1 項、第 7 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項、第 9 條所明定。又房屋係

供他人短期（含日租）居住使用業務者，按營業用稅率課徵房屋稅，有財政部 98 年 10 月 22 日臺財稅字第 09800391570 號函釋意旨可參。查訴願人所有系爭房屋 45.8 平方公尺部分，原經原處分機關核定按自住用稅率課徵房屋稅，嗣經觀傳局查得系爭房屋自 104 年 6 月有經營日租套房情事，並開立裁處書處訴願人 18 萬元罰鍰並禁止於系爭房屋經營旅館業。又該裁處書理由一、二、記載，觀傳局派員至系爭房屋勘查，遇有旅客入住，另訴願人於○○訂房網站刊登日租套房之資訊，且經觀傳局於該網站上確認訂房成功等，原處分機關依上開事證審認系爭房屋之使用情形，自 104 年 6 月由自住使用變更為營業使用，核定系爭房屋 45.8 平方公尺部分自 104 年 7 月起按營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。雖訴願人主張係免費提供系爭房屋供人居住，並未營業使用等節，惟並未舉證以供查核。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 楊 芳 玲
委員 張 慕 貞
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

中華民國 105 年 4 月 13 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）