

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 107 年 8 月 22 日北市稽法乙字第 10730389100 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市松山區○○路○○段○○號○○樓至○○樓、○○樓至○○樓、○○樓、地下○○樓至地下○○樓等房屋（下稱系爭房屋），經原處分機關核定民國（下同）107 年房屋稅計新臺幣 4,590 萬 2,508 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 107 年 8 月 22 日北市

稽法乙字第 10730389100 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 107 年 8 月 24 日送達，

訴願人不服，於 107 年 9 月 21 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 2 條規定：「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、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」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 1 項第 2 款規定：「房屋稅

依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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，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；供人民團體等非營業使用者，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 條第 1 項規定：「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。」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。」第 11 條規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定：「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：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。……房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。……。」第 8 條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府……公告之，並送臺北市議會備查。」

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 點第 1 項規定：「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』為準據。『房屋構造標準單價表』之適用，依使用執照核發日或房屋建造完成日認定。」第 3 點規定：「『房屋構造標準單價表』內用途之歸類，依『用途分類表』為準；房屋使用執照有 2 種以上用途分類者，依其類別之面積分別評定；如各類別之面積無法區分時，依各該用途類別數均分。」第 4 點第 1 項規定：「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。……。」第 5 點第 2 款規定：「下列房屋除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：……（二）百貨公司及大型商場。」

行政法院 57 年判字第 431 號判例：「所謂營業，應不以門市交易為限，營利事業內部之工作，亦不能謂非營業之行為。本件房屋第 2 層及第 3 層不問係作該公司董監事辦公室、會議室或職員辦公處所，均屬供營業使用。縱令其中有部分係作廚房廁所等使用，甚或有人住宿，但既與營業處所連在一處，被告官署對之均按營業用稅率課徵房捐（現為房屋稅），尚非無據。」

財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋：「一、各類建築物地下室，僅為利用原有

間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。四、各類建築物地下室其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。」

74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。」

97 年 6 月 18 日臺財稅字第 09704522400 號令釋：「各類建築物地下室停車空間，如僅供

車

位所有權人停車使用，或所有權人為營利事業時，無償專供其員工停車使用，准依本部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函會商結論一規定免徵房屋稅。地下室停車位所有權人

未

取得該址地上建築物所有權者，亦有其適用。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 臺北市房屋構造標準單價評定表並未按財政部訂頒之簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則（下稱參考原則）計算標準為之。又原處分機關就系爭房屋從第 3 類之辦公室、店鋪、診所、禮堂、開放空間等，誤歸類為第 2 類之百貨公司、餐廳等。系爭房屋係屬購物中心，各專賣店之性質為店鋪，並非百貨公司。再按系爭房屋中之文化會館、表演館等，非以營利為目的，員工休息更衣室因與營業處所未相連，可明白劃分，自非供營業使用之房屋，均應按非住家非營業用稅率課徵。原處分機關應依參考原則第 5 點規定，派員至現場勘查後，始得正確評定系爭房屋之標準單價。原處分機關未踐行正當行政程序，恣意評定系爭房屋現值，除具與實際使用現狀不符之違誤外，更致令其單價偏高，違反課稅公平原則。

- (二) 主建物之公共設施面積與該營業用房屋毫不相干，蓋房屋之公共設施部分非係增加該房屋使用價值之建築。財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋以房屋供共同使

用

之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課稅，核與房屋稅條例規定相違背。原處分機關援引為課徵本件房屋稅之依據，實有未合。系爭房屋屋頂突出部分係供作水箱及機械房使用，非屬公共使用之設施，應依其主建物用途別所適用之稅率分攤課稅。

- (三) 系爭房屋地下室 3 層、4 層與地上購物中心之經營具有不可分離關係，但部分面積無償

供員工係作為不收費之機車及車輛之停放區，雖停車使用，依財政部 97 年 6 月 18 日臺財稅字第 09704522400 號令釋，應免徵房屋稅，原處分機關以營業用稅率課徵房屋稅，顯有不當。且地下室第 3 層、第 4 層之空間既非住家用房屋且其他性質可認定為非供營業用者，應課徵百分之二房屋稅。原處分機關認定空置不為使用，逕按非住家用 3 %稅率課徵房屋稅，實有未合。

三、查訴願人所有系爭房屋之房屋評定現值，原處分機關係依前揭房屋稅條例第 10 條、第 11 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱評定作業要點）第 2 點規定，按臺北市不動產評價委員會評定之「臺北市房屋構造標準單價表」、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」所載評定方法予以核計房屋現值，再依訴願人申報之房屋使用現況分別適用之稅率（營業用稅率及非住家非營業用稅率）核算其應課徵之 107 年房屋稅。有系爭房屋之 90 年使字第 xxx 號使用執照存根及其附表、房屋稅主檔查詢、運用房屋稅查詢營業稅檔查詢、106 年 11 月 2 日、107 年 5 月 18 日

現勘照片及房屋稅使用情形變更處理意見表等影本附卷可稽。是原處分機關所為系爭房屋 107 年房屋稅之核課，洵屬有據。

四、至訴願人主張臺北市房屋構造標準單價評定表並未按財政部訂頒之參考原則計算標準為之；系爭房屋係屬購物中心，各專賣店之性質屬店舖，並非百貨公司云云。按財政部訂頒之參考原則，依該部 92 年 5 月 19 日臺財稅字第 0920451496 號函說明略以：「依現行房

屋稅條例第 11 條第 1 項規定，房屋標準價格由不動產評價委員會評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之。故房屋標準價格之評定係屬各直轄市及縣（市）不動產評價委員會之權責。旨揭『簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則』，係供各稅捐稽徵機關擬訂房屋標準價格及不動產評價委員會評定房屋標準價格之參考.....。」是以，系爭房屋之評定應依上開評定作業要點予以審核。復按房屋稅條例第 10 條第 1 項、第 11 條第 1 項、評定作業要點第 2 點第 1 項等規定，房屋之現值係按臺北市不動產評價委員會評定之房屋構造標準單價表、用途分類表及使用執照用途歸類表、房屋折舊率及耐用年數表、房屋街路等級調整率評定表、加減項代號及加減率對照表等所載評定方法予以核計。又依評定作業要點第 3 點規定，房屋構造標準單價表內用途之歸類，係依用途分類表為準。經查系爭房屋使用執照所載之各層用途，包括國際購物中心（如百貨公司、飲食街-咖啡館等）、文化休閒設施（如兒童樂園等）及停車空間等，原處分機關業已參照用途分類表用途之歸類（百貨公司為第 2 類、飲食街-咖啡館為第 3 類、兒童樂園為第 2 類、停車場為第 4 類），並於 106 年 11 月 2 日及 107 年 5 月 18 日分別派員實地勘查房屋

實際

使用情形，分別核定系爭房屋 107 年房屋稅，並無訴願人所稱全部均以用途分類表第 2 類核定課稅之情形。訴願主張，不足採據。

- 五、又訴願人主張系爭房屋屋頂突出部分，非屬公共使用之設施，應依其主建物用途別所適用之稅率分攤課稅；公共設施之房屋稅不應依主建物之用途所適用之稅率分攤課徵；系爭房屋地下室 3 層、4 層係作為不收費之機車及車輛之停放區，部分面積無償供員工停車使用，應免徵房屋稅等節。經查系爭房屋屋頂突出部分屬公共設施之一部分，增加該房屋使用價值，依上開房屋稅條例第 3 條規定屬房屋稅課稅範圍。次按房屋供共同使用之公共設施，其房屋稅係按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵，有前揭財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋在案。再查系爭房屋地下 3 層及地下 4 層無償提供員工

工

停車場部分，原處分機關業依財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨，核定免徵

房屋稅。地下層空置部分，亦依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 3 項規定按非住家非營業用稅率 2% 課徵，其餘依房屋實際使用情形分別按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2% 課徵，並無違誤。是訴願主張，不足採據。

- 六、另訴願人主張系爭房屋供文化會館、表演館、員工休息更衣室等使用，非以營利為目的，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅乙節。按房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅依房屋現值按實際使用情形分別適用不同稅率課徵之。查原處分機關依前揭行政法院 57 年度判字第 431 號判例意旨，審認系爭房屋之文化會館、表演館及員工休息更衣室，與其營利事業之經營，具有不可分離關係，應按營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。此部分訴願主張，亦不足採據。

- 七、至訴願人主張原處分機關未派員至現場勘查系爭房屋乙節。經查原處分機關業依臺北市房屋折舊率及耐用年數表、臺北市房屋街路等級調整率評定表之規定，核算系爭房屋之折舊率及其房屋坐落地段評定房屋現值。再按評定作業要點第 4 點第 1 項及第 5 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，係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，對於百貨公司及大型商場得派員至現場勘查；並非謂對於百貨公司及大型商場，均應派員至現場勘查後始能核計房屋現值。且訴願人分別以 106 年 11 月 1 日及 107 年 5 月 16 日書面向

原處

分機關所屬松山分處申報系爭房屋部分面積使用情形變更，經該分處分別於 106 年 11 月 2 日及 107 年 5 月 18 日派員現場勘查，並按系爭房屋實際使用情形，分別核定按營業用及非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無訴願人所稱未踐行正當行政程序情事。訴願主張，

不足採據。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定、判例及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

八、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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 107 年 12 月 13 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）