

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

右訴願人因八十八年度房屋稅事件，不服原處分機關八十八年八月六日北市稽法乙字第八八一四七七二八〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

緣訴願人所有本市○○○路○○段○○號地下○○樓、地下○○樓及地上○○樓至○○樓建物，經原處分機關松山分處依其實際使用情形核課其八十八年度應繳納之房屋稅計新臺幣一二、〇〇七、二四三元。訴願人不服，以八十七年間系爭房屋整棟大樓停業裝修，並未營業，應改按非住家用稅率核課房屋稅為由，申請復查，經原處分機關以八十八年八月六日北市稽法乙字第八八一四七七二八〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八月十七日送達，訴願人猶表不服，於八十八年九月六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

一、按房屋稅條例第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點三八，最高不得超過百分之二。但自住房屋不得超過百分之一點三八。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。其為私人醫院、診所，自由職業事務所及人民團體等非營業用者，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。....」第七條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。」第九條第一項規定：「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。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，其組織規程由財政部定之。」第十條第一項規定：「主管稽徵機關依據納稅義務人所申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」第十一條第一項規定：「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，直轄市由市政府公告之.....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。

」

臺北市房屋稅徵收細則第十二條規定：「本條例第十一條所稱之房屋標準價格，應依同條第一項一至三款規定房屋種類、等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由市不動產評價委員會審查評定後，由市政府公告之。」第十三條規定：「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。」

財政部六十六年五月十日臺財稅第三三〇五二號函釋：「供營業使用之房屋，於停業期間，依左列規定辦理：（一）停業期間，在未依法申請歇業註銷登記及申報房屋變更使用前，按營業用稅率課徵房屋稅……」

二、本件訴願理由略謂：原處分機關所核定系爭房屋各層樓之房屋現值，均高達數千萬元，與實際情形不符，訴願人所有系爭房屋為屋齡十餘年之老舊房屋，每年均需花費鉅款作維修，且近幾年房地產不景氣，屋價大幅滑落，原處分機關於核定系爭房屋現值，未考慮外在環境因素，仍按紙上作業，致所核定之房屋現值偏高，造成訴願人不當的租稅負擔。

三、卷查訴願人於八十七年十一月十三日及八十八年四月二十九日分別就系爭建物〇〇、〇〇樓、〇〇樓至〇〇樓部分及〇〇樓部分向原處分機關松山分處申請改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，經該分處實地勘查後依其實際使用及申報變更情形認定，系爭建物〇〇樓、〇〇樓、〇〇樓、〇〇樓部分自八十七年十二月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，〇〇樓至〇〇樓部分自八十七年十一月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，〇〇樓部分則自八十八年四月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案；至〇〇至〇〇樓及〇〇樓、〇〇樓部分，原即按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘〇〇樓及〇〇樓部分，經查系供〇〇有限公司等二十九家公司作營業使用，且訴願人亦未依房屋稅條例第七條規定向原處分機關申報房屋使用情形變更，原處分機關按財政部六十六年五月十日臺財稅第三三〇五二號函釋，仍按營業用稅率課徵房屋稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋為屋齡十餘年之老舊房屋且近幾年房地產不景氣，屋價大幅滑落，原處分機關核定之房屋現值偏高乙節，惟查房屋之現值係依據納稅義務人之申報並參照不動產評價委員會之評定所核計，本案系爭房屋稅既經原處分機關依房屋稅條例第五條、第十條第一項及第十一條第一項規定，核定系爭房屋之現值，且依臺北市房屋折舊率及耐用年數表按每年之折舊率計算折舊後之房屋現值課徵房屋稅，是訴願人之主張，不足採據。從而，本件原處分依系爭房屋實際使用情形課徵房屋稅，揆諸前揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源  
委員 曾忠己

中華民國八十八年十一月十七日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

(財政部地址：臺北市愛國西路二號)