

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

右訴願人因補徵八十三年至八十七年差額房屋稅事件，不服原處分機關八十八年十月六日北市稽法乙字第880855420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○○號房屋（房屋稅籍編號：xx-xx-xxxx-xxx、xx-xx-xxxx-xx及xx-xx-xxxx-xxx）○○樓至○○樓，原經原處分機關中南分處評定應按房屋標準單價表「構造：鋼筋混凝土造、用途：第二類、單價：新臺幣（以下同）五、三三〇元」評定房屋現值，嗣經該分處查明系爭建物之建築用途為國際觀光旅館，且經主管機關交通部觀光局核准為國際觀光旅館，原處分機關中南分處乃核定系爭建物應改按「鋼筋混凝土造，第一類，單價五、五九〇元」評定前開房屋現值，並據以補徵八十三年至八十七年度差額房屋稅計一、六二二、一二七元及教育捐計五四〇、七〇九元，合計二、一六二、八三六元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以八十八年十月六日北市稽法乙字第880855420號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年十月八日送達，訴願人仍不服，於八十八年十一月三日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

一、按稅捐稽徵法第二十一條第一項第二款、第二項規定：「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。」第二十二條第四款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

房屋稅條例第七條規定：「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，各縣（市）（局）於呈

請省政府核定後公告之：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。」

簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點四規定：「稽徵機關適用『房屋標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應依建築管理機關核發之使用執照（……）所載之資料為準，……。」五規定……「左列房屋，除依據使用執照（……）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：（一）國際觀光旅館……。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 依簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第四點之規定，稽徵機關適用「房屋標準單價表」核計房屋現值時，應依建築管理機關核發之使用執照所載之資料為準。訴願人所持有之臺北市政府工務局核發之 XX 使字第 XXXX 號使用執照完全無國際觀光旅館字樣，此因增建部分未達國際觀光飯店之標準，故 XX 使字第 XXXX 號使用執照之用途別僅填臥室等，是故此一增建部分依法應依建築管理機關核發之使用執照之資料為核課房屋稅標準，依據租稅法定原則，原處分機關豈可隨意擴張解釋，改依較高之單價核課房屋稅。
- (二) 房屋稅係原處分機關依職權核課，並非訴願人自行申報，訴願人依原有稅單完稅，並申報營所稅在案，退一萬步言，核課單價縱有錯誤，原處分機關亦應自行負責吸收，豈可隨便找一理由補稅，造成訴願人補稅年度即以前年度財務報告嚴重失衡，報表公信力喪失。
- (三) 地下室之使用，偶有因其他樓層之修改而臨時權宜變更，待修建部分完成修改即恢復原用途，並非如原處分機關所言變更使用。

三、卷查訴願人所有本市○○○路○○號房屋○○樓至○○樓，原經原處分機關中南分處評定按房屋標準單價表「構造：鋼筋混凝土造、用途：第二類、單價：五、三三〇元」評定房屋現值，嗣經該分處查明系爭建物之建築用途為國際觀光旅館，且經主管機關交通部觀光局核准為國際觀光旅館，此有本府工務局 XX 使字第 XXXX 號及 XX 使字第 XXXX 號建築

物使用執照存根影本附卷可稽，又依交通部觀光局八十七年九月二十三日觀業八十七字第 18911 號函檢送設立於本市中山區之國際觀光旅館名單載明「旅館名稱：臺北○○飯店 地址：臺北市○○○路○○號……。」訴願人主張依工務局核發之 XX 使字第 XXXX 號使用執照所載，增建之建築用途為「臥室」等，並非國際觀光旅館，惟經原處分

機關中南分處於八十八年七月二十二日派員前往現場勘查，增建房屋部分，確係與該國際觀光飯店相通，並作相同用途，具有整體性，實際上亦作為國際觀光飯店使用，而非分開使用，訴願人主張不應以第一類國際觀光旅館核課，自不足採，是原處分機關中南分處核定應改按鋼筋混凝土造，第一類，單價五、五九〇元，補徵訴願人八十三至八十七年度差額房屋稅一、六二二、一二七元及教育捐五四〇、七〇九元合計二、一六二、八三六元，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

四、至訴願人主張其地下室因其他樓層之整修而臨時變更使用情形，待整修完成即恢復原用途乙節，惟訴願人並未依規定向原處分機關申報其實際使用情形變更，係事後之主張，尚難憑採對其作有利之考量，併予指明。

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 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八十八 年 十二 月 二十四 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。