

訴 願 人 ○〇股份有限公司

代 表 人 ○〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關八十九年一月二十六日北市稽法乙字第八八一七〇八六〇〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

訴願人所有本市松山區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓、地下〇〇至〇〇樓、〇〇號〇〇至〇〇樓、〇〇號〇〇、〇〇樓及〇〇號〇〇樓等房屋自八十六年二月一日起出租予〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司），經人檢舉未依房屋稅條例第七條規定，於前開系爭房屋變更使用之日起三十日內向原處分機關申報。案經原處分機關松山分處查核屬實，乃補徵八十六年二月起至八十八年六月止之房屋稅計新臺幣（以下同）一、一二六、四一八元及教育經費計五七四、七四五元（訴願人已於八十八年十月四日繳納），並移由原處分機關按所漏稅額處二倍罰鍰計二、二五二、八三六元。訴願人不服，申請復查，案經原處分機關以八十九年一月二十六日北市稽法乙字第八八一七〇八六〇〇〇號復查決定：「原核定補徵房屋稅額更正為新臺幣（以下同）九四一、七一八元；罰鍰處分併予更正為一、八八三、四三六元。其餘復查駁回。」上開決定書於八十九年二月十四日送達，訴願人仍不服，於八十九年二月二十五日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按房屋稅條例第三條規定：「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。」第四條第一項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第五條第二款及第三款規定：「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。……。
- 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。」第十六條第二項規定：「納稅義務人未依限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並照所漏稅額處二倍以下罰鍰。」

台北市房屋稅徵收細則第十三條規定：「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。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人所有本市○○路○○段○○、○○、○○、○○號○○樓、○○號○○樓、○○、○○號○○樓出租與○○公司使用。其中○○樓已依法申請按營業用房屋課稅，同一出租行為已申請，其核課事、時有差異，應屬原核課錯誤，非未提出申請。應屬依法補徵差額之行政處分。且衡諸房屋稅之補徵尚未有處罰之執行。
- (二) 本案所屬之處分係補徵差額稅款。實與逃漏稅行為有別，且訴願人早已補繳。按處罰倍數為二倍以下，本案從高裁處，顯然與鼓勵補繳、愛心辦稅有違。請以違章案件減免處罰標準或裁罰倍數參考表精神從輕處罰。

三、卷查訴願人於八十五年十一月一日訂立房屋租賃契約書自八十六年二月一日起至九十一年一月三十一日止將所有本市○○路○○段○○、○○、○○、○○號○○樓、○○號○○樓、○○、○○號○○樓出租與○○公司使用。有房屋租賃契約書影本附卷可稽，關於○○號地下○○樓至○○樓係供○○公司停車場使用，應可適用免稅規定，原處分機關於復查決定時將原核定補徵房屋稅額更正為九四一、七一八元，罰鍰金額併予更正為一、八八三、四三六元。訴願人主張系爭房屋○○、○○、○○、○○號之○○樓已依法申請按營業用房屋課稅，同一出租行為已申請，非未提出申請，應屬依法補徵差額之行政處分，縱有罰鍰處分，亦不應以最高之倍數裁處乙節，經查納稅義務人應於房屋變更使用之日起三十日內自行申報變更後之使用情形，以作為稽徵機關執行之依據，房屋稅稅率係依房屋使用情形分為住家用、營業用與非住家非營業用三種，本案系爭房屋於八十六年二月一日起出租予○○公司至原處分機關松山分處查核屬實期間，究係供住家用、營業用或非住家非營業用，訴願人既未依限申報，且未提供相關具體事證供核，自無法追溯查明其部分樓層之實際使用面積，是該分處依其與○○公司所簽訂之房屋租賃契約書，核認系爭房屋自八十六年二月一日起供營業用，應改按營業用稅率課徵房屋稅，乃予補徵房屋稅、教育經費，並按所漏稅額處二倍罰鍰，尚非無據。

四、惟查訴願人於八十五年十一月一日訂立房屋租賃契約書自八十六年二月一日起至九十一年一月三十一日止將系爭建物出租與○○公司，訴願人復查時主張於八十六年二月一日起併同○○、○○號○○樓出租與○○公司時已申請按營業用稅率課徵房屋稅，其所附之房屋租賃契約書是否即為本件之租賃契約書？倘為同一之房屋租賃契約書，究屬核課錯誤，抑或未提出申請？影響訴願人權益至鉅。縱令訴願人未依限申報，然考以過失行為處罰之立論在於行為人注意義務之違反，而故意行為則為有知覺地實施反抗法律規範之行為，法敵對意識顯著，本案訴願人違規行為如出於過失，實不宜與故意漏報之惡性同視，否則不僅輕重失衡，亦與比例原則未盡相符。本件訴願人稱從未有欠稅情形，且

獲頒優良納稅人獎章，且已補繳稅款，本件原處分機關逕按所漏稅額處最高額度二倍罰鍰，似失之嚴苛。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

五、據上論結，本件訴願為有理由，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 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源  
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 四 月 二 十 六 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行