

訴願人 ○○委員會

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十二月十五日北市稽法乙字第八八一七三七二一〇〇號復查決定，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

- 一、訴願人所有「○○會館」坐落於本市北投區○○路○○號房屋三棟，該三棟房屋經訴願人分別稱為「教學大樓」、「禮堂大樓」及「住宿大樓」（經原處分機關北投分處編定其房屋稅籍編號分別為 XXXXXXXXXXXX 、XXXXXXXXXXXX 及 XXXXXXXXXXXX 號等三戶），原經北投分處依房屋稅條例第十四條規定，准自八十六年十月份起免徵房屋稅在案。
- 二、嗣經北投分處於八十八年度房屋稅籍普查時，發現系爭三棟房屋有對外營業收益之情形，已無免徵房屋稅規定之適用，乃以八十八年三月四日北市稽北投創字第八九〇〇八九〇〇號函通知訴願人應自八十八年三月份起改按營業用稅率課徵房屋稅，並核定其應納八十八年度房屋稅額共計新臺幣（以下同）六五九、八三〇元。訴願人於八十八年六月二十二日向該分處申請更正原核定房屋稅額，經該分處派員現場勘查，系爭房屋部分面積之實際使用情形，有房屋稅條例第十四條免徵房屋稅規定之適用，乃以八十八年八月七日北市稽北投乙字第八八〇一一五八八〇〇號函復略以按實際使用面積比例徵免地價稅及房屋稅。並將其八十八年度房屋稅額更正為四八四、三二一元。
- 三、訴願人復於八十八年九月十四日向原處分機關北投分處申請重新核計房屋稅額，經該分處以八十八年九月十七日北市稽北投乙字第八八〇一四一七二〇〇號函復否准所請。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十八年十二月十五日北市稽法乙字第八八一七三七二一〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八十八年十二月二十七日送達，訴願人仍表不服，於八十九年一月二十一日向本府提起訴願，四月八日補充訴願理由，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。」第五條規定：「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。」第十四條第一款規定：「公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。」

臺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。」

財政部八十八年七月二十九日臺財稅第八八一九二九五六二號函釋：「……說明：… ....二、依房屋稅條例第十五條第一項第五款規定，不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋，免徵房屋稅。……至該房屋偶有提供其他團體辦理臨時性之活動使用，但僅收取水電費，亦准比照房屋稅條例第十五條第一項第五款規定，免徵房屋稅。」

財政部賦稅署八十八年四月二十九日臺稅三發第八八一九一二二五二號函釋：「……說明：……二、依房屋稅條例第十四條第一款及土地稅減免規則第七條第一項第二款規定，各級政府機關及員工宿舍使用之房屋及土地，免徵房屋稅及地價稅。○○會館使用之房屋及土地，非營業部分准依上開規定免稅，對外營業部分則無上開免稅條款規定之適用。……」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) ○○會館屬機關房地，興建目的在於推展僑務工作、提升工作效能及服務僑胞，其功能及設計，專供訴願人辦理僑團研習，培育海外僑教、經貿人才及其他相關僑務運用，服務對象特定，非以營利為目的，而且未對外開放一般民眾使用。
- (二) 住宿大樓有關經費均編列公務預算支應，間有相關機關團體或學術研究機構借用，亦僅由使用者依成本分擔所增加之管理維護費用，諸如水電及油料等，並須依規定解繳國庫，並未涉及一般民眾出租收益問題。
- (三) 地下○○樓原西餐廳部分，廠商從未經營，自始即由訴願人收回管理，餐廳之權利金收入範圍，僅包含教學大樓地下○○樓，即○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）設立營業登記之部分共一七三坪，訴願人同意依法繳納該部分之房屋稅。故本案課稅範圍應不含地下○○樓原西餐廳部分。
- (四) ○○會館之行政中心、統計室、中華函授學校、大禮堂、電腦教室、會議室、簡報室、教室、僑政資料室、交誼廳、書刊中心、圖書室、檔案室、健身房、寄宿舍、電氣室、機房、防空避難室、停車場及大部分公設地區，應符合財政部八十八年七月二十九日臺財稅第八八一九二九五六二號函釋意旨，自得依據或比照房屋稅條例第十四條

第一款、第四款規定免徵房屋稅之適用。

三、卷查系爭房屋係屬機關房地，原處分機關依下列所查明之事實認定有對外營業收益之事實：（一）教學大樓地下○○樓部分，訴願人與案外人○○商公司簽訂有「○○委員會○○會館附設福利餐廳餐飲業務委辦合約書」，○○公司北投營業所並於八十八年三月十七日設立營業登記。（二）教室、禮堂、住宿部等部分，訴願人所定之「○○委員會○○會館營運計畫書」中載明：「貳、會館發展目標……二、本會館係屬政府公產，除將會館作為本會重要的公務研習用地外，並使會館資源有效運用，發揮服務效益，同時開放租借其他機關單位，財團法人、社會團體、民間企業，辦理研討、訓練、會議或聯誼活動；……肆、營運方式及財務收支：一、營運方式……（三）中西餐廳之營運方式，因涉及專業管理，……將餐廳部份，以【設定條件公辦民營】的方式，委由民間業者經營。……二、財務收支……（四）教室、禮堂、住宿部租借華僑團體或個人及國內機關、學校、團體之場租或清潔維護費，將依規定繳庫。……。」另訴願人制定之「場地使用暨收費須知（含收費標準）」，載明系爭建物之「住宿部」、「大禮堂」、「簡報室」、「會議室」及「教室及研討室」等，均有開放對外營業並訂有收費標準及時段計算方式。此有訴願人八十七年七月八日擬定之「○○委員會○○會館營運計畫書」及「場地使用暨收費須知（含收費標準）」、行政院八十七年八月二十八日臺僑第四二四五八號函等資料影本附案可稽，故原處分機關按所查得之使用情形據以課徵八十八年度房屋稅，尚非無據。

四、惟查訴願人主張系爭房屋係屬機關房地，其服務對象特定，且非以營利為目的，並未對外開放一般民眾使用，住宿大樓亦僅對借用之機關團體依成本酌收管理費，「教學大樓」地下○○樓原西餐廳部分，廠商從未經營，自始即由訴願人收回管理，餐廳之權利金收入範圍，僅包含教學大樓地下○○樓，至於地下○○樓並無營業行為等節，經查訴願人為中央機關，其辦公大樓有關歲入、歲出經費均編列有公務預算支應，以「教學大樓」地下○○樓原西餐廳部分為例：原處分機關認地下○○樓出租於○○公司設立營業登記，有對外營業收益之情事，惟○○公司因地點及成本考量，自始即未使用，業於八十八年一月一日由訴願人收回管理，並於同年二月五日動支第一預備金，闢建為行李車道及健身房，業於同年六月二十五日驗收完竣，此有訴願人所提供之具結書、設備採購進度等資料附卷可稽。次以「電腦教室」為例：各項研習活動之場地使用，雖列有場地費之概算，然查係訴願人所屬之第二處、第三處等辦理海外教師回國參加各項研習活動時，所需經費由訴願人編列單位公務預算支應，即由會計室依規定轉帳處理解繳國庫，有訴願人提供之解繳國庫收據三十七張足證；末以「大禮堂」為例，除○○基金會等為無償使用外，有償使用之春節聯歡大會則係由訴願人所屬之僑生輔導室、第二處等編列單位公務預算支應，亦由會計室依規定轉帳處理解繳國庫，有訴願人提供之解繳國庫收據

十張足證。則上開事實是否屬實，因案關原處分機關依實際使用情形徵免房屋稅有無確實，原處分機關自應予以查明。次按前揭房屋稅條例第五條規定，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，藉符實質課稅原則，是原處分機關未經釋明○○公司實際使用面積，即逕以訴願人系爭房屋有營業行為，核課其八十八年度房屋稅，自嫌率斷。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

五、綜上論結，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 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源

中華民國八十九年五月十一日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行