

訴願人 〇〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八九年房屋稅事件，不服原處分機關八九年八月二十五日北市稽法乙字第8909123300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

一、緣本市松山區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓及〇〇〇路〇〇巷〇〇號地下〇〇樓房屋為訴願人所有，其中〇〇〇路〇〇巷〇〇號地下〇〇樓之房屋（使用執照用途別為停車場及防空避難室）經原處分機關松山分處查獲自八十八年八月一日起，即由訴願人併同〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓房屋出租予〇〇股份有限公司及〇〇股份有限公司供營業使用，原處分機關松山分處乃以八十八年十二月二十四日北市稽松山乙字第8804052507號書函通知訴願人略謂：「主旨……本市〇〇〇路〇〇巷〇〇號地下樓之房屋……未經核准變更而改變使用，自八十八年十月起依『臺北市房屋稅徵收細則』第四條第二項規定加重課稅……」。

二、嗣原處分機關松山分處核定上開二房屋八十九年度房屋稅（課稅期間：自八十八年七月一日起至八十九年六月三十日止）共計新臺幣三〇、三九七元，訴願人不服，向原處分機關松山分處申請更正稅率，經該分處以八十九年六月十二日北市稽松山乙字第8901722300號書函復知否准。訴願人仍不服，申請復查，經原處分機關以八九年八月二十五日北市稽法乙字第8909123300號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八九年九月六日送達，訴願人仍表不服，於八九年九月十八日向本府提起訴願，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。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。」

臺北市房屋稅徵收細則第四條第一項第二款及第二項規定：「本市房屋稅稅率規定如左……二、非住家用房屋其為營業用者，按其現值課徵百分之三……。」「房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，……非住家營業用按其現值百分之五課徵。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 八十九年度房屋稅之課稅期間係自八十八年七月一日起至八十九年六月三十日止，系爭房屋包括一樓及地下室於八十八年七月以前均空置。
- (二) 原處分機關復查決定書認定系爭房屋八十九年八月一日出租有誤，實際上係自八十八年八月一日起出租，惟八、九月因裝潢整修之故，未收租金，實際上係八十八年十月開始使用，嗣因場地不夠，於八十九年二月才增加地下室部分空間放置材料作倉庫使用，部分供員工休息、住家使用，原處分機關竟自八十八年七月一日起全部課徵營業用房屋稅，與實際情況不符。
- (三) 原處分機關於復查理由所稱照片，係八十九年六月間至系爭房屋勘查所拍攝照片，何以認定自八十八年七月一日起全年均供營業用？

三、卷查系爭○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓及○○○路○○巷○○號地下○○樓房屋，之基地同為○○段○○小段○○地號土地，均領用本府工務局核發之六八使字XXXX號使用執照，且原處分機關松山分處分別於八十八年十一月間及八十九年六月一日派員至現場勘查發現上開房屋係由內部打通（由○○號○○樓築一樓梯通至○○號地下室）供營業使用，此有原處分機關八十八年十二月十三日北市稽財丙字第八八〇三一三三九〇〇號函、松山分處八十八年十二月二十四日北市稽松山乙字第八八〇四〇五二五〇七號書函及八十九年六月一日現場勘查照片附卷可稽。

四、次查系爭房屋○○樓及地下室於八十八年八月一日（原處分機關八十九年八月二十五日北市稽法乙字第八九〇九一二三三〇〇號復查決定書誤載為八十九年八月一日，業於八十九年十月十一日北市稽法乙字第八九一〇七八二一〇〇號答辯書更正）起由訴願人出租予○○股份有限公司及○○股份有限公司供作營業使用，該二公司並分別於八十八年十月一日及八十八年九月二十八日於系爭地址設籍營業，此有房屋租賃契約書及原處分機關營利事業設立登記資料卡影本附卷可稽，並為訴願人所不爭執。本件原處分機關松山分處以其查明系爭地下樓房屋併同一樓出租供營業使用，不符合免徵房屋稅要件，乃依首揭規定以八十八年十二月二十四日北市稽松山乙字第八八〇四〇五二五〇七號書函通知訴願人自八十八年十月起依百分之五稅率課徵房屋稅，並核定系爭一樓房屋八十八年七至九月按住家用稅率、八十八年十月至八十九年六月間按百分之三稅率及系爭地下

樓自八十八年十月至八十九年六月按百分之五稅率課徵八十九年度房屋稅，洵屬有據，訴願人稱原處分機關自八十八年七月一起全年依營業用稅率課徵房屋稅乙節，顯有誤解。

五、至訴願人主張系爭房屋係自八九年二月始增加地下室部分空間放置材料作倉庫使用，部分供員工休息、住家使用乙節，惟此徵諸系爭房屋租賃契約書第一條所載：「甲方（即訴願人）房屋所在地及使用範圍臺北市○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓及地下○○樓。（限辦公室使用）」訴願人既將系爭房屋○○樓及地下○○樓出租予○○股份有限公司，且限其作辦公室使用，顯與訴願人前開主張不符，況訴願人亦未具體舉證，以實其說，尚難遽為有利於訴願人之認定。從而，原處分機關松山分處依其查得系爭房屋實際使用情形核定系爭房屋八十九年度房屋稅，原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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

中華民國九十年二月十四日市長 馬英九 公假

副市長 歐晉德 代行  
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行  
執行秘書 王曼萍 代行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市和平東路三段一號）

中華民國九十年二月十四日