

臺北市政府 90.03.27. 府訴字第八九一〇九一八八〇一號訴願決定書

訴 願 人 〇〇委員會

代 表 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十九年度房屋稅事件，不服原處分機關八十九年十月三日北市稽法乙字第八九〇九一〇一〇〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

- 一、訴願人所有「〇〇會館」坐落於本市北投區〇〇路〇〇號房屋三棟，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【以下簡稱北投分處】編定其房屋稅籍編號分別為 XXXXXXXXXXXX、XXXXXXXXXXXX 及 XXXXXXXX XXXX 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八八九〇〇八九〇〇〇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，並核定其應納八十九年度房屋稅額共計新臺幣一、三二四、四七四元。
- 三、訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年十月三日北市稽法乙字第八九〇九一〇一〇〇〇號復查決定：「原核定『教學大樓』地下二樓部分准依實際使用情形免徵房屋稅，其餘復查駁回。」上開決定書於八十九年十月十一日送達，訴願人仍表不服，於八十九年十一月十日經由原處分機關向本府提起訴願，九十年一月三日補充訴願理由，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) 訴願人管有○○會館之簡報室、會議室、教室及電腦教室，其目的乃在提供訴願人相關會議活動之場所，並非對外營業收租，偶有出借其他機關團體，純為達物盡其用，避免會館在耗費大量投資之後，除訴願人利用外均平白閒置，故為增加會館供利用之附加價值，始未限制其他機關團體使用，而酌收清潔維護費以分攤營運成本，此與將所有房地出租供他人利用者不同；換言之，訴願人並非藉場地供他人使用而收益，實係在會館服務僑胞之主要目的達成之餘，為避免物產浪費而開放予訴願人以外機關團體使用，同時為維護場地使用之秩序，訂定場地使用及收費須知，收費係供維護之用，並非利得。此有「○○會館使用場地登記表」可稽，例如電腦教室部分均為訴願人自行使用，會議室部分亦然。依據實質課稅原則，該等房屋事實上既係供公務而非收益營業之用，應依法免徵房屋稅。
- (二) 訴願人為政府機關，○○會館雖非學校、醫院等公營造物之校舍、院舍，亦非如鐵路局、港務局等民生服務機構之業務用地，然非不得謂其與該二類房舍用地之機能具有類似性。所不同者乃訴願人在性質上為典型的行政機關，○○會館房屋為公有（國有）財產，於供訴願人辦理活動之外，間或提供其他機關團體使用並酌收維護費，自得比照房屋稅條例第十四條第一款或第四款規定，免徵房屋稅。
- (三) ○○會館即便被認為有收益行為，亦應依房屋實際使用情形而為區分，就教學大樓三樓會議室、大廳、及禮堂大樓之大禮堂等免徵房屋稅。

三、查本件訴願人另案因八十八年度房屋稅事件，提起訴願，前經本府以八十九年五月十一

日府訴字第八九〇一一一七四〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」並於理由欄載明：「.....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』地下二樓原西餐廳部分，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一樓，至於地下二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』地下二樓原西餐廳部分為例：原處分機關認地下二樓出租於〇〇公司設立營業登記，有對外營業收益之情事，惟〇〇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，除勤宣文教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〇〇公司實際使用面積，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。」

- 四、原處分機關依前次訴願決定意旨就訴願人「教學大樓」地下二樓出租予〇〇公司設立營業登記使用之部分，依訴願人與該公司書立之具結書及同意書等資料，查得原屬該公司使用之部分因其基於地點及成本考量而從未經營使用，且於八十八年一月一日由訴願人收回動支第一預備金，闢建為行李車道及健身房，並於八十八年六月二十五日驗收完竣，提供所屬員工及僑團等使用，是該地下二樓部分自始即未供殷商公司使用，依實質課稅原則，應有房屋稅條例第十四條第一項第一款規定免徵房屋稅之適用，爰於重為八十八年度房屋稅復查決定及為本件八十九年度房屋稅事件復查決定時，將該教學大樓地下二樓部分之房屋稅額予以撤銷在案；電腦教室部分，則經原處分機關答辯說明北投分處於核定系爭房屋八十九年度房屋稅時，業予免徵房屋稅在案；至於簡報室、會議室、教室等部分，則以訴願人所定之「〇〇委員會〇〇會館營運計畫書」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。……。」及訴願人制定之「場地使用暨收費須知（含收費標準）」，載明系爭建物之「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為由，認本案系爭房屋其他部分場地有收益行為，依財政部賦稅署前揭函釋規定，應無房屋稅條例第十四條第一款免稅之適用，尚非無據。

五、惟查訴願人主張該會○○會館即便被認為有收益行為，亦應依房屋實際使用情形而為區分，就教學大樓三樓會議室、大廳、及禮堂大樓之大禮堂等免徵房屋稅乙節，經查訴願人提供之八十九年度「○○會館使用場地登記表」房屋使用登記表，以八十九年度一至六月為例：

（一）大廳部分載有，三月十日「○○」。

（二）教學大樓三樓會議室載有，八十九年一月四日「○○學校」、一月二十二日至二十三日「○○護校」、二月十一日至十二日「○校」、三月十六日至十七日「○○會」、三月二十日「○○協會」、三月二十一日「○校」、三月二十五日「○○青商會」、三月二十八日「○校」、四月十八日至十九日「○○人壽」、四月二十一日「○校」、五月二日「○校」、五月六日至七日「○○基金會」、五月二十三日「○校」、五月二日「○○○立委」、六月二十七日「○校」。

（三）大禮堂部分載有：八十九年一月五日「○○大學借用半小時」、二月二十三日「○○黨部」、三月二十六日「○○婦女會」、五月十五日至十六日「○○○理事長」、五月二十八日「○○」、六月十日「○○大學城區部」、六月十二日至十三日「○○國中」、六月二十三日、二十八日「○○學校」。

則上開記載是否屬實，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，又訴願人有無收取場地費及清潔費？若僅收取場地費及清潔費是否即屬有收益行為？倘有出租營業，其實際營業面積所占比例多少？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訴願人實際出租面積，即逕以訴願人系爭房屋有營業行為，核課其八十九年度房屋稅，自嫌率斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條規定，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 三 月 二 十 七 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行