

訴願人 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，不服原處分機關九十年三月二十日北市稽法乙字第九〇六〇五一二五〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有之本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇房屋（課稅面積一五二·六平方公尺），自八十六年十月十七日至八十八年十二月十五日止供〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）作為營業使用，經原處分機關大安分處核定依該公司營業使用面積一三二·六平方公尺，自八十八年七月一日起至八十八年十一月三十日止按營業用稅率、八十八年十二月一日起至八九年六月三十日止按住家用稅率課徵房屋稅，餘二十平方公尺按住家用稅率計課房屋稅，核定系爭房屋八九年度應納房屋稅為新臺幣（以下同）二二、五一六元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年三月二十日北市稽法乙字第九〇六〇五一二五〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於四月四日送達，訴願人仍表不服，於九十年四月十六日向本府提起訴願，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一·三八，最高不得超過百分之二。但自住房屋不得超過百分之一·三八。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一·五，最高不得超過百分之二·五。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。」

財政部六十七年四月一日臺財稅第三二一一七號函釋：「原供營業用之房屋，未經核准註銷或地址變更登記，但實際使用情形變更，經由納稅義務人依房屋稅條例第七條之規

定申報後，稽徵機關應查明依實際使用情形核課房屋稅。」

七十四年十二月十四日臺財稅第二六二七一號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。……」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 系爭房屋八十九年房屋稅自八十八年七月一日至八十九年六月三十日止，房屋面積三十三平方公尺應依非住非營稅率課徵，其於九十六·五六平方公尺依自用住宅用地稅率課徵。系爭房屋自八十七年十月一日起至八十八年九月三十日止出租供非住非營使用。於八十八年九月三十日契約屆滿，承租人○○公司遷空，雙方不再續約，訴願人於八十八年十月一日向原處分機關申請變更為自用住宅使用，惟原處分機關大安分處八十八年十月八日北市稽大安乙字第八八〇四三二三〇〇〇號函謂以：「主旨所揭地上房屋尚有忠揚工程（股）公司營業（或執行業務）登記資料。」為由，否准訴願人依房屋稅條例第七條之規定依實際使用情形核課房屋稅。
- (二) 原處分機關並將所稱「建築物設備」供電梯、防空避難等非房屋部分，即建號二七五三、二七五二增列房屋面積為一五二·六平方公尺核課房屋稅，且依營業用稅率核課面積一三二·六平方公尺，餘二十平方公尺面積按住家用稅率課徵，惟查承租人雖於原處分機關登記為「水電工程」之資料，而實際使用上，該公司並無在該房屋有何實際銷售或陳列貨品之營業行為，或於該處有水電工程之營業行為，且八十八年九月二十六日租賃屆滿前即已遷空，並無實際其他使用情形。
- (三) 原處分機關不依財政部六十七年四月一日臺財稅第三二一一七號函釋辦理，於八十九年二月二日始核准地址變更登記，且稱八十九年十二月十五日以前無償使用該房屋與事實不符，訴願人於八十八年十月一日申請變更自用住宅在案，且出租人於八十八年九月二十六日遷空，其臆測認定與事實不合。
- (四) 建號○○為共同所有部分，訴願人應有部分萬分之十一，此部分由管理委員會管理，應由管理委員會負納稅義務，查建築法第十條規定：「本法所稱建築物設備為敷設於建築物之電氣、給水、排水、空調、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備。」建號○○、○○即為所稱「建築物設備」，建號○○適用該規定，建號○○不能適用該規定，其理由安在？

- 三、查本件系爭房屋課稅面積為一五二·六平方公尺，自八十六年十月十七日起至八十八年十二月十五日止供○○公司營業使用，此有本府審理訴願人八十八年地價稅案件之九十年四月二十六日府訴字第九〇〇二四八二九〇一號訴願決定理由略以：「……理由.. . . . .三、……經查系爭二筆土地，其地上建物門牌號碼為：1. 本市○○○路○○段○〇號○○樓之○○房屋，房屋課稅面積為一五二·六平方公尺，自八十六年十月十七日起至八十八年十二月十五日止供忠揚公司營業使用，此有原處分機關營利事業設立登記

資料表、○○公司八十七年六月二十九日、八十九年十一月十三日出具之聲明書、訴願人與○○公司間自八十六年十月一日至八十七年九月三十日、八十七年十月一日至八十八年九月三十日房屋租賃契約書二件及財政部臺灣省北區國稅局各類所得扣繳稅款繳款書等影本附卷可稽，訴願人爭執八十八年十月至十二月已無出租供○○公司營業使用，惟按○○公司八十九年十一月十三日出具之聲明書載明：『……因一時之間找不到理想的辦公地點經商得○○○小姐之同意在二點五個月內（十二月十五日以前）無償借予使用至找到新辦公地點，期滿即遷移他處。……』及系爭建物自八十七年九月至八十八年十一月止各期用水度數介於十一至十五度區間，八十九年一月期用水度數為四十四度；八十八年七月至八十九年六月各期用電度數，其中八十八年八月至八十八年十月期用電度數大約三千多度，八十八年十二月期用電度數為一、六九二度，八十九年二月期用電度數為七八八度，此有臺北自來水事業處南區營業分處八十九年十月六日北市水南營抄字第八九三三三八六九〇〇號函、臺灣電力公司臺北市區營業處八十九年十月二日北市區資核字第〇九三一號函等正本附卷可稽，足徵系爭房屋至八十八年十二月十五日止有供○○公司營業使用之事實存在，再查原處分機關大安分處於八十八年九月二十日派員至系爭房屋現場勘查並詢問承租人○○公司，據該公司表示其承租系爭房屋，自八十六年十月一日起迄今，使用範圍為整層，除留一間約七坪供屋主使用外，其餘皆為該公司辦公室使用，準此，原處分機關大安分處以○○公司營業使用面積一三二·六平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅，其餘二十平方公尺部分按自用住宅用地稅率課徵。」準此，原處分機關大安分處依○○公司營業使用面積一三二·六平方公尺部分按營業用稅率課徵，其餘二十平方公尺按住家用稅率課徵，核定系爭房屋八十七年、八十八年房屋稅，訴願人不服，提起訴願，經本府分別以八十八年六月三十日府訴字第八八〇三一〇七七〇一號訴願決定：「訴願駁回。」、八十九年二月十七日府訴字第八八〇九〇四三九〇一號：「訴願駁回。」，訴願人不服，提起再訴願，經財政部分別以八十九年六月二十日臺財訴第〇八九一三五四四八六號再訴願決定：「再訴願駁回。」、八十九年六月二十三日臺財訴第〇八九一三五四四九五號再訴願決定：「再訴願駁回。」訴願人仍表不服，一併提起行政訴訟，臺北高等行政法院八十九年度訴字第四七四號判決：「原告之訴駁回。……」在案。

四、又按區分所有房屋之使用，除主建物部分外，當然及於其共同使用之電梯及公共設施部分，故房屋稅之課徵自應併計其面積，經查系爭房屋之應課稅面積，除主建物面積一九·五六平方公尺（即系爭房屋之建號〇〇段〇〇小段第〇〇號）外，尚包含共同使用部分面積二三·〇二平方公尺（建物共同使用部分建號為〇〇段〇〇小段第〇〇號，總面積四、八九八·四平方公尺，訴願人所有權權利範圍為萬分之四十七），合計為一五二·六平方公尺，有卷附「地籍地價電傳視訊系統—建物標示部」之記載可稽。職是，

訴願人主張公共設施部分不應計入課稅，自不可採。

五、再查系爭房屋自八十九年度房屋稅自八十六年十月十七日起至八十八年十二月十五日止出租予○○公司，該公司之營業項目為「水電工程」，且自登記營業起迄今仍續購統一發票，並申報銷售額，足認係供營業使用，且○○公司承租系爭房屋，必須使用該公共部分，否則無從為營業使用，是該公共部分應按○○公司使用主建物部分比例，按營業用稅率課徵房屋稅，訴願人主張主建物及公共部分均應適用「非住非營」，自難採憑，原處分機關大安分處依該公司營業使用面積一三二·六平方公尺，自八十八年七月一日起至八十八年十一月三十日止按營業用稅率、八十八年十二月一日起至八十九年六月三十日止按住家用稅率課徵房屋稅，餘二十平方公尺按住家用稅率計課房屋稅，核定系爭房屋八十九年度應納房屋稅二二、五一六元（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），原處分機關復查決定予以駁回，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 六 月 六 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

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。