

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵房屋稅及罰鍰事件，不服原處分機關九十年三月二十八日北市稽法乙字第九〇六〇三七一一〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人經人檢舉其所有本市北投區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓之房屋，自八十二年十二月一日起至八十七年十一月三十日止，有出租供停車使用之情事，未依房屋稅條例第七條規定於變更使用之日起三十日內辦理申報，涉嫌逃漏房屋稅，案經原處分機關以八十九年五月二十五日北市稽核乙字第八九〇七八九六八〇〇號函請所屬北投分處查處。嗣經北投分處核定補徵訴願人八十五、八十六、八十七及八十八等年度房屋稅額分別為新臺幣（以下同）一六、七四〇元，一六、五五六元，一六、三七二元及六、七四五元，合計五六、四一三元；原處分機關另依房屋稅條例第十六條第二項規定按所漏稅額處二倍罰鍰計一一二、八二六元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年三月二十八日北市稽法乙字第九〇六〇三七一一〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於九十年四月六日送達。訴願人仍不服，於九十年五月四日向本府提起訴願，五月二十五日及六月十八日補充訴願理由，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。……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……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。……」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。」第十六條規定：「納稅義務人未依本條例第七條之規定期限內辦理申報，經當地主管稽徵機關查獲或經人舉發者，依不動產評價委員會評定房屋之標準價格，核定其房屋現值。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，並照所漏稅額處以二倍以下罰鍰。」

本市房屋稅徵收細則第四條第二項規定：「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，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；非住家營業用按其現值百分之五課徵。」

財政部六十六年二月二十六日臺財稅第三一二五〇號函釋：「部分房屋地下室曾收取少許管理費，而須按營業用房屋課稅，致其收費尚不足納稅之負擔，因之多有關閉地下室不為使用情形，致造成市區停車之嚴重問題，經有關單位研討，並獲致結論如次：『.....三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。.....』」

二、本件訴願及補充理由略謂：

訴願人所有本市北投區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇層之房屋，迄今仍維持使用執照所載防空避難室兼停車場之用途，其持分所有權人計有三十餘人，並非訴願人單獨持有，無法支配使用而將停車位出租予他人。訴願人若有出租，領得約定租金收入時，當然會依法申報，惟實際上並無租金收入，〇〇大廈管理委員會或代表人亦未撥付停車位之租金。原處分機關應查明租金從何而來、誰在給付、何時支付及領取等事證。訴願人與「〇〇大廈管理委員會」雖有租賃約定之關係，惟與「〇〇大廈」並不相關，原處分機關引據「〇〇大廈」之收支明細及憑證，實有錯誤及瑕疵。

三、卷查訴願人將其所有本市北投區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓房屋，自八十四年一月起至八十七年十月止（八十四年一月前已逾核課期間），出租供停車使用，未依房屋稅條例第七條規定於變更使用之日起三十日內辦理申報為營業用，此有檢舉函、系爭租賃契約書、八十四年一月至八十七年十月之「〇〇大廈」管理委員會收支明細表、訴願人領收單據（申請書）及臺灣高等法院檢察署八十九年度議字第二五七〇號處分書等影本附卷可稽，違章事證明確，洵堪認定。

四、次查訴願人與〇〇大廈管理委員會間存有租賃之法律關係，既為訴願人所不爭執；徵諸訴願人與〇〇（大廈）管理委員會（主任委員）〇〇〇於八十五年十二月二十一日簽訂之房（店）屋租賃契約書載以：「.....租賃契約條件列明於左：第一條：甲方房（店）屋所在地及使用範圍 北投區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇大廈〇〇樓 車位（如附圖）.....第二條：租賃期限經甲乙雙方洽訂為貳年即自民國八十五年十二月一日起至民國八十七年十一月三十日止。第三條：租金每個月新臺幣貳萬伍仟元正（收款付據）乙方不得藉任何理由拖延或拒納.....」及前揭臺灣高等法院檢察署八十九年度議字第二五七〇號處分書理由四略以：「.....本件縱不論聲請人（即訴願人）於〇〇大廈完工之初有無與其他住戶就地下二層之管理使用訂立分管契約，然其於八十五年十二月二十一日與大廈前主任委員訂立之租賃契約，期間自八十五年十二月一日起迄八十七年十一月三十日止，有該租賃契約書影本附卷可稽，而被告〇〇〇係於八十七年二月接任〇〇大廈管理委員會主任委員，亦有該大廈八十七年二月份公告一紙在卷足憑，被告〇〇〇於

接任主任委員後，仍依前開租賃契約繳付租金至八十七年十月止，為聲請人所不爭執，並有○○大廈八十七年九、十月份收支明細及經聲請人簽收之申請單數紙附卷足稽，是被告等顯係繼受前主任委員之地位而繼續支付租金，……嗣於八十七年十一月起，被告等雖因聲請人一直不願繳付大廈管理費而拒絕繼續支付租金，然其占有系爭地下二層之初既係本於租賃關係……」足證訴願人確有將系爭建物出租供他人使用之情事，自不得以並非單獨持有而據以免責。至訴願人主張實際上並無租金收入，○○大廈管理委員會亦未撥付停車位租金，及原處分機關應查明租金從何而來等節，核與事實未合，應屬卸責之詞，尚難採據。本件訴願人漏報系爭房屋變更營業使用情形縱非故意，亦有重大過失，原處分機關按所漏稅額處二倍罰鍰，核與比例原則並未相悖。從而，原處分機關北投分處核定補徵訴願人八十五年至八十八年房屋稅額計五六、四一三元，原處分機關另按所漏稅額處二倍罰鍰計一一二、八二六元及復查決定予以駁回，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 一 月 十 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）