

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關九十年八月十四日北市稽法乙字第90六三一三三五〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十九年九月十日發現所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇房屋，被案外人財團法人〇〇擅自供〇〇有限公司（以下簡稱〇〇公司）作為說明會場地使用，經訴願人向財政部臺北市國稅局中南稽徵所（以下簡稱國稅局中南稽徵所）函告上情，國稅局中南稽徵所以八十九年九月十九日財北國稅中南茲字第890一一七三一號函移原處分機關中南分處辦理，經中南分處查證後核定系爭房屋自八十九年七月起改按營業用稅率課徵房屋稅。嗣訴願人於九十年四月二十七日向中南分處申請變更系爭房屋使用情形，經該分處於九十年五月一日派員至現場勘查，發現系爭房屋已處於空置狀態，乃依系爭房屋用途類別（辦公室），據以核定系爭房屋自九十年五月起改按非住家非營業用稅率計課房屋稅。訴願人因不服中南分處自八十九年七月起至九十年四月止按營業用稅率計課房屋稅，向中南分處提出陳情，經該分處以九十年五月二十八日北市稽中南乙字第90六一六六二〇〇〇號書函復知核課無誤。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年八月十四日北市稽法乙字第90六三一三三五〇〇號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於九十年九月十一日向本府提起訴願，九月二十八日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按行為時房屋稅條例第四條規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……」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。……」

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。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

(一) 訴願人所有房屋，自始未提供或出租予○○公司作為說明會場之使用，原處分機關自八十九年七月起改以營業稅率課徵房屋稅，實難服其核定。

(二) 八十九年六月上旬，訴願人發現○○公司與他人簽訂租約遷入該系爭房屋，曾立即向市府警察局中山分局刑事組報案，此案現已以八十九年偵字第二一二三六號呂股，移送臺灣臺北地方法院刑事偵查庭，該案目前亦與九十年度偵字第二〇二六號併案偵查中。

三、按房屋稅之課徵係以房屋實際使用情形作為核課依據，是系爭房屋究應以何種稅率課徵，自應依房屋之實際使用情形核認。經查訴願人所有本市○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋，遭案外人財團法人○○擅自於八十九年四月十二日與○○公司簽立為期一年（由八十九年四月二十日至九十年四月十九日止）之房屋租賃契約，作為○○公司舉辦說明會場地使用，此有系爭房屋租賃契約書、○○公司說明書附卷可稽，亦為訴願人所自承，原處分機關中南分處乃核定系爭房屋自八十九年七月起改按營業用稅率課徵房屋稅，自無不合。至訴願人訴稱系爭房屋遭案外人出租乙節，按房屋稅之課徵係以房屋實際使用情形作為核課依據，前已論述，是系爭房屋既有出租供營業使用之事實，則不論出租人是否為房屋所有權人，仍應依營業用稅率課徵房屋稅，至訴願人因此有財產上損失，自應循司法途徑尋求救濟。又中南分處於九十年五月一日派員至系爭房屋勘查，發現系爭房屋已處於空置狀態，已自九十年五月起改按非住家非營業用稅率計課房屋稅。從而，本件原處分機關中南分處核定系爭房屋自八十九年七月起至九十年四月止按營業用稅率課徵房屋稅，原處分機關復查決定遞予維持，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

四、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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中華民國九十一年一月九日市長馬英九

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)