

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

代 理 人 ○○安和分行

代 表 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關大安分處九十年十一月一日北市稽大安乙字第九0九0九七0一00號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十年十月二日經由臺灣臺北地方法院拍賣取得本市大安區○○路○○段○○號○○樓房屋所有權，系爭房屋面積五七二平方公尺，訴願人於同年月十七日向原處分機關大安分處申報系爭房屋使用情形為住家用，嗣經原處分機關大安分處派員實地勘查結果，審認系爭房屋有案外人○○股份有限公司營業用之事實，該分處乃以九十年十一月一日北市稽大安乙字第九0九0九七0一00號書函通知訴願人，系爭房屋應按營業用稅率課徵房屋稅。訴願人不服，於九十年十二月三日向本府提起訴願，九十年十二月十三日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關之行政處分，合先敘明。

二、按房屋稅條例第四條第一項規定：「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二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。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、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檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」

財政部七十四年六月十日臺財稅第一七三三〇號函釋：「主旨：經由法院拍賣取得之房屋，買受人應於領得法院所發給權利移轉證書之日起三十日內，依房屋稅條例第七條規定，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形....」

三、本件訴願理由略謂：系爭房屋因拍賣取得之後未點交，致遭○○股份有限公司佔用，懇請詳查系爭房屋非訴願人所自用或出租，在無任何收益下課以營業用房屋稅，加重訴願人之負擔，故請准許以非住家非營業用稅率課徵系爭房屋稅。

四、卷查本市大安區○○路○○段○○號○○樓房屋，面積五七二平方公尺，前經臺灣臺北地方法院拍賣，由訴願人於九十年二月七日承受，經該法院發給九十年十月二日北院文八十八民執地字第三〇七二號不動產權利移轉證書予訴願人，訴願人並於同年月十七日向原處分機關大安分處申報契稅及申報系爭房屋使用情形為住家用，嗣經該分處於九十年十月二十九日派員實地勘查結果，系爭房屋有○○股份有限公司營業用之事實，此有原處分機關大安分處房屋使用情形變更處理意見表影本乙份附卷可稽，乃以九十年十一月一日北市稽大安乙字第九〇九〇九七〇一〇〇號書函通知訴願人，系爭房屋應按營業用稅率課徵房屋稅，洵屬有據。

五、至訴願人訴稱因法院拍賣後未點交，致案外人○○股份有限公司佔用系爭房屋，訴願人並未收取任何租金，若仍要改按營業用稅率課徵房屋稅，增加訴願人負擔，請以非住家非營業用稅率課徵乙節，按依強制執行法第九十八條第一項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」是訴願人自領得系爭房屋之不動產權利移轉證書時起，即已取得系爭房屋之所有權，再按首揭房屋稅條例第四條規定房屋稅係對所有權人徵收，訴願人既為系爭房屋所有權人，依該規定即負有納稅之義務。復查房屋稅稅率之適用，係以房屋實際使用情形為計課標準，經查本件系爭房屋現供營業使用乃為訴願人所不否認，是其確有供營業使用乃為不爭之事實。至訴願人與案外人間之糾紛自得循司法途徑尋求救濟，訴願人主張，顯有誤解。從而，原處分機關大安分處核認系爭房屋應按營業用稅率課徵房屋稅之處分，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，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 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 五 月 三 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）