

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十年房屋稅事件，不服原處分機關九十一年二月二十七日北市稽法丙字第0六四七八九四00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

緣訴願人所有本市中正區○○○路○○段○○號地下室房屋，課稅面積為三三三平方公尺，自八十五年六月十一日起即供「○○花式撞球場」營業使用，原處分機關中正分處乃核定按營業用稅率課徵九十年房屋稅新臺幣（以下同）五三、五九二元。又訴願人所有本市中正區○○○路○○段○○號房屋，經中正分處核定按住家用稅率課徵九十年房屋稅四、0六四元。訴願人對上開二房屋稅課徵處分不服，申請復查，經原處分機關以九十一年二月二十七日北市稽法丙字第0六四七八九四00號復查決定：「復查駁回」，上開決定書於三月二十二日送達，訴願人仍表不服，於九十一年四月二日向本府提起訴願，五月三十日補充訴願理由，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。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。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。」

訴願法第八十一條規定：「訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，逕為變更之決定或發回原行政處分機關另為處分。但於訴願人表示不服之範圍內，不得為更不利益之變更或處分。」

行為時臺北市房屋稅徵收細則第十三條規定（九十一年四月二十五日修正為臺北市房屋稅徵收自治條例第九條規定）：「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、本件訴願及補充理由略以：○○號為○○樓，○○號B 1 為地下室，不必使用電梯、安全梯、供水等，其實際使用公共設施面積為零，停車位、停車道，免稅，房屋現值錯誤，依規定，因老舊，房屋現值應逐年遞減，現值不含公共設施，面積應為三一七平方公尺。且○○花式撞球場業已停業，訴願人收回自用。

三、卷查訴願人所有本市中正區○○○路○○段○○號地下室房屋，該房屋自八十五年六月十一日起即供「○○花式撞球場」營業使用迄今，該撞球場並無停業，此有臺北高等行政法院九十年一月四日八十九年度訴字第0五號判決（針對訴願人所有○○○路○○段○○號地下室八十八年房屋稅所為判決）附卷可稽，系爭房屋供營業使用之事證明確，訴願人主張自用，並未舉證以實其說，不足採據。另訴願人主張系爭房屋係自用不必分擔公共設施云云，按房屋之使用情形有變更時，納稅義務人應於變更使用時向當地主管稽徵機關申報使用情形，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，此為房屋稅條例第七條及行為時臺北市房屋稅徵收細則第十三條規定（九十一年四月二十五日修正為臺北市房屋稅徵收自治條例第九條規定）所明定，經查訴願人就系爭房屋之使用情形迄今並未申報變更使用，且該房屋供營業使用之事證明確，原處分機關按營業用稅率課徵九十年度房屋稅，並無違誤。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，除主建物面積即該建物所有權狀記載之面積為三一七·五一平方公尺（建號為本市中正區○○段○○小段○○建號），尚包含共同使用面積一五·五平方公尺（建物共同使用部分之建號分別為本市中正區○○段○○小段○○建號，總面積為一七六·六五平方公尺，訴願人之應有部分為萬分之三八五，其應分擔之面積為六·七六平方公尺；及本市中正區○○段○○小段○○建號，面積為一七·四八平方公尺，訴願人之應有部分為萬分之五千，其應分擔之面積為八·七四平方公尺，共計為一五·五平方公尺），合計為三三三平方公尺，此有卷附臺灣高等行政法院八十九年度訴字第0五號確定判決及「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，系爭房屋面積為三一七平方公尺云云，自不可採。又原處分機關中正分處核定系爭房屋九十年房屋稅計算公式如下：核定單價為標準單價×（1 + 加價比率 + 房屋超高增

加比率－減價比率－房屋偏低減少比率）；房屋現值為核定單價 \times （1－經歷年數 \times 折舊率） \times 房屋街路等級調整率 \times 房屋面積；房屋稅為房屋現值 \times 稅率。經查本府工務局八十五年二月七日准予系爭房屋用途變更，其中一般零售業為二〇三．三平方公尺，健身服務業為一八二．六七平方公尺，合計三八五．九七平方公尺；系爭房屋課稅面積三三三平方公尺依上開比率計算，一般零售業面積應為一七五．四平方公尺，健身服務業為一五七．六平方公尺。準此，系爭房屋按一般零售業之核定單價為四、〇六八元（ $5085 \times [1 - 20\%] = 4068$ 【地下室減價百分之二十】，原處分機關中正分處誤算為四、〇六四元）；其房屋現值為九二〇、四五〇元（ $4068 \times [1 - 14 \times 1\%] \times 150\% \times 175.4 = 920,450$ ，原處分機關中正分處誤算為九一九、五〇〇元），該房屋稅額部分為二七、六一四元（ $920,450 \times 0.03 = 27,613.5$ 元，原處分機關中正分處誤算為二七、五八五元）。按健身服務業之核定單價為四、二六四元（ $5330 \times [1 - 20\%] = 4,264$ 【地下室減價百分之二十】）；其房屋現值為八六六、八八八元（ $4264 \times [1 - 14 \times 1\%] \times 150\% \times 157.6 = 866,888$ ，原處分機關中正分處誤算為八八六、九〇〇元）；該房屋稅額部分為二六、〇〇七元（ $866,888 \times 0.03 = 26,006.67$ ）；系爭房屋稅額合計為五三、六二一元（ $27,614 + 26,007 = 53,621$ ，原處分機關中正分處誤算為五三、五九二元）。惟按受理訴願機關於訴願人表示不服之範圍內，不得為更不利益之變更或處分，此為訴願法第八十一條後段所明定。職是，系爭房屋九十年房屋稅應依原處分機關中正分處核算之五三、五九二元。

- 四、再查訴願人所有之本市中正區〇〇〇路〇〇段〇〇號房屋，原處分機關中正分處核算其應課稅面積，除主建物面積為二六．二三平方公尺（建號為本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇建號），尚包含共同使用面積七．六一平方公尺（建物共同使用部分之建號分別為本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇號，總面積為四八．八〇平方公尺，騎樓部分面積為一二．六二平方公尺，電梯樓梯間部分面積為三六．一八平方公尺，訴願人之應有部分為萬分之一七六三，其應分擔之面積為六．三八平方公尺【 $36.18 \times 1763 / 10000 = 6.38$ 】；及本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇建號，總面積為一、〇三〇．六八平方公尺，防空避難室部分面積為七三七．八五平方公尺，水箱部分面積為五八．五九平方公尺，電梯樓梯間部分面積為七八．七九平方公尺，機械房部分面積為五八．五九平方公尺，管理員室【警衛室】部分面積為三〇．四一平方公尺，通道部分面積為六六．四五平方公尺，訴願人之應有部分為萬分之六三，其應分擔之面積為一．二三平方公尺【 $(58.59 + 78.79 + 58.59) \times 63 / 10000 = 1.23$ 】，共計為七．六一平方公尺【 $6.38 + 1.23 = 7.61$ 】），合計為三三．八四平方公尺（原處分機關中正分處誤算為三三．七平方公尺），其課稅面積並不包括通道，系爭房屋雖供住家使用，其供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，自應依該主建物之用途所適用之稅率分攤課稅，不得割裂，訴願人主張不須分

攤電梯及公共設施云云，於法不合，自難採憑；其房屋現值為二九五、六八〇元（ $5,080 \times [1 - 14 \times 1\%] \times 200\% \times 33.84 = 295,680$ ），該房屋稅額應為四、〇八〇元（ $295,680 \times 0.0138 = 4080.4$ ，原處分機關中正分處誤算為四、〇六四元），惟按受理訴願機關於訴願人表示不服之範圍內，不得為更不利益之變更或處分，此為訴願法第八十一條後段所明定。職是，系爭房屋九十年房屋稅應依原處分機關中正分處核算之四、〇六四元。

五、未按房屋稅係依房屋現值及規定稅率課徵，而房屋現值係由主管稽徵機關依據納稅義務人之申報並參照不動產評價委員會評定之標準核計，且房屋標準價格係依房屋稅條例第十一條第一項第一款至第三款規定房屋種類及等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，再交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府公告，尚非原處分機關得逕行變更調整，此揆諸首揭規定甚明。訴願人指摘房屋課稅現值過高，並無理由。從而，原處分機關中正分處課徵系爭二房屋九十年房屋稅之處分，原處分機關於復查決定時續予維持，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 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 八 月 二 十 八 日 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）