

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十一年房屋稅事件，不服原處分機關九十一年八月八日北市稽法乙字第0九一六三八八一二00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

緣訴願人所有本市信義區○○路○○號、○○之○○號、○○號及○○之○○號房屋計二百零七戶，經原處分機關信義分處分別依其房屋評定現值及實際使用情形核課其九十年應繳納之房屋稅計新臺幣（以下同）七、四二二、八七三元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十一年八月八日北市稽法乙字第0九一六三八八一二00號復查決定：「復查駁回。」訴願人猶表不服，於九十一年九月十三日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關並未查告原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、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……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。……」第六條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」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。」第九條第一項規定：「各直轄市、

縣(市)(局)應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。」第十條規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。」第十一條規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市由市政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」臺北市房屋稅徵收自治條例第四條第一項第一款及第二款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼稚園、托兒所、兒童托育中心、補習班、人民團體及其他性質可認定為非營業用者，百分之二。」第八條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府(以下簡稱市政府)公告之。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人所有系爭房屋，經原處分機關核定九十一年房屋稅計七、四二二、八七三元，經向地政機關申請分戶計二〇七戶，平日出租予中、長期住戶居住使用，近年來逢房地產不景氣，致房價大幅滑落，原核課稅額顯造成訴願人不當之租稅負擔。又原處分機關所核定訴願人所有房屋各樓層之房屋現值，並未考慮經濟景氣衰退之外在因素，及九二一大地震後相關地質報告竟列本區為地震斷層帶所經過，造成當地房地價格下跌四成影響之實情。是本次徵收九十一年度房屋稅，極不符目前實際房價實情，自應予重新核算方為合理。又土地法第一百九十三條規定：「因地方發生災難或調劑社會經濟狀況，得由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，就關係區域內之土地，於災難或調劑期中，免稅或減稅。」原處分機關身為地方稅捐最高核課機關，猶一再以法規自限，實有待檢討。

(二) 系爭房屋於完成之初係申報為營業出租用，惟實際仍有部分空置，並未全年均有出租行為。依財政部七十五年十一月二十六日臺財稅第七五七五〇八八號函釋，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。原處分機關復查結果未查明事實，顯有違誤。

四、卷查本件訴願人所有系爭二〇七戶房屋為供訴願人經營〇〇會館營業出租使用，其經營項目有會議室出租、餐廳、休閒體育場館及套房出租使用等，是以，原處分機關信義分處依據訴願人申報為營業用之稅率核課系爭房屋九十一年期房屋稅計七、四二二、八七三元，洵屬有據。至訴願人主張系爭房屋並未全部出租仍有部分空置，應以非住家非營業用稅率核課房屋稅乙節，惟查系爭房屋係供訴願人整體經營〇〇會館，又依前揭房屋稅條例第七條規定，納稅義務人如有變更使用之情形，應檢附有關文件向主管稽徵機關申報，經查卷附資料，訴願人未曾向原處分機關申報樓層變更使用，訴願主張，顯不足採。又訴願人主張系爭房屋之房屋現值已大幅下跌，自應予重新核算方為合理乙節，經查房屋現值係參照臺北市不動產評價委員會評定之「臺北市房屋構造標準單價表」及納稅義務人申報之現值所核定，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、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，由本府公告。是原處分機關依此價格核課房屋稅，並無違誤。又關於土地法第一百九十三條規定，於災難或調劑期中土地得予免稅或減稅之情形，與本案訴願標的無關，訴願人據以為主張，難謂有理。從而，原處分機關信義分處依系爭房屋評定現值及實際使用情形核課其九十一年房屋稅，原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定，均無不合，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

中華民國九十一年十二月五日

市長 馬英九 休假

副市長 歐晉德 代行

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）