

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十九年房屋稅及地價稅事件，不服原處分機關中正分處八十九年三月十三日北市稽中正乙字第八九00四四二000號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十九年三月七日向原處分機關中正分處申請變更其所有本市中正區○○路○○段○○號地下樓房屋（課稅面積為三八六平方公尺）使用情形，並就系爭建物基地（本市古亭區○○段○○小段○○地號土地）申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處派員於八十九年三月九日實地勘查得知該址正進行修繕，且查系爭房屋使用執照用途別為店舖及遊藝場（即一般零售業及健身服務業【撞球房】），訴願人或其配偶、直系親屬亦未於該地辦竣戶籍登記，原處分機關中正分處乃以八十九年三月十三日北市稽中正乙字第八九00四四二000號書函核定系爭房屋自八十九年三月起，停業修繕期間改以非住家非營業用稅率課徵房屋稅（課稅面積為三八六平方公尺）；該建物基地改按自用住宅用地稅率核課地價稅部分，因與土地稅法第九條規定不符，乃否准所請。訴願人不服，於九十一年十月三日經由原處分機關向本府提起訴願，九十一年十月十七日補送訴願資料，九十二年二月十四日補充訴願理由，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所為之處分；又本件提起訴願日期（九十一年十月三日）據原處分書發文日期（八十九年三月十三日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明原處分書送達日期，致訴願期間無從起算，是無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按房屋稅條例第七條規定：「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。」

行為時臺北市房屋稅徵收細則（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）第四條第三項規定：「房屋空置不為使用者，應按其現值依

據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。」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。」土地稅法第九條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」

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。……」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 系爭房屋修繕期間（八十九年二月一日至八十九年七月三十一日）並無營業，且已收回自用，自應按住家用稅率課徵房屋稅及地價稅；又原處分機關核定之課稅面積為三八六平方公尺，應扣除電梯、防空避難部分等公共設施面積，並依合法登記面積更正為三一七平方公尺。
- (二) 針對原處分機關答辯理由認訴願人就系爭房地多次提起行政救濟，僅將年度改為八十九年，查仍屬前述繫屬於救濟程序中之相同案件乙節，因每年房屋現值、房屋稅額及地價、地價稅額各不相同，故本件八十九年之房屋稅及地價稅在未更正前為新的行政救濟標的，訴願人提起訴願一切合法。
- (三) 另本市古亭區○○段○○小段○○、○○之○○地號係介於本市○○○路○○段○○號與○○號間之公共巷道，依法應減免地價稅，惟原處分機關自七十七至九十一年度每年均未將該稅額扣減，請更正各年度之稅額，並退還超溢課稅額等及其期間之補償利息。

四、卷查訴願人於八十九年三月七日向原處分機關中正分處申請變更其所有本市中正區○○○路○○段○○號地下樓房屋（課稅面積為三八六平方公尺）之使用情形，經該分處派員於八十九年三月九日十四時十分實地勘查得知該址原供「○○花式撞球場」營業使用，現場因內部整修停業中，此有原處分機關中正分處財產稅實地查核請辦（查註）單影本附卷可稽。依行為時臺北市房屋稅徵收細則（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）第四條第三項規定，房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載

用途或都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。經查系爭房屋使用執照用途別為一般零售業及健身服務業（撞球房），且有「○○花式撞球場」於八十五年八月五日經本府核准於該址辦理營利事業登記迄今，尚非供住家使用；訴願人僅空言主張系爭房屋已收回自用，並未提出具體事證以實其說，所辯自難採憑。又本件系爭房屋變更使用之變更日期係在變更月份十五日以前，依行為時臺北市房屋稅徵收細則第十三條規定，當月份即適用變更後稅率，是原處分機關中正分處以八十九年九月十三日北市稽中正乙字第八九〇〇四四二〇〇〇號書函核定系爭房屋自八十九年三月起，停業修繕期間改以非住家非營業用稅率課徵房屋稅，應屬有據。

五、次查原處分機關核定系爭房屋之課稅面積為三八六平方公尺，係依據本府工務局於八十五年二月十七日依訴願人所請核准變更系爭房屋使用執照面積為三八五·九七平方公尺，並有系爭建物七十六使字第XXXX號使用執照存根影本附卷可稽，尚非無據。惟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，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，總面積為一七五·六五平方公尺，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，此有卷附臺北高等行政法院八十九年度訴字第二〇五號確定判決之記載可稽。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；而本件原處分機關核定系爭房屋之課稅面積為三八六平方公尺部分，亦有違誤。然原處分機關中正分處業依前揭臺北高等行政法院八十九年度訴字第二〇五號判決認定系爭房屋課稅面積應為三三三平方公尺，重新核算系爭房屋八十九年度房屋稅額，並以九十年二月五日北市稽中正乙字第九〇六〇一九七七〇〇號函檢送八十九年度更正後房屋稅繳款書，是本案系爭房屋課稅面積部分業經原處分機關中正分處更正，應無訴願人所稱原處分機關有超額溢收稅款情事。

六、復查系爭房屋原供「○○花式撞球場」營業使用，於是時現場因內部整修停業中，且訴願人或其配偶、直系親屬亦未於該地辦竣戶籍登記，自不符合土地稅法第九條規定所稱自用住宅用地之要件，則原處分機關中正分處否准訴

願人就系爭建物基地（本市古亭區○○段○○小段○○地號土地）申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅之處分部分，並無不合，亦應予維持。至訴願理由主張本市古亭區○○段○○小段○○、○○之○○巷道應減免地價稅，訴請更正各年度之稅額，並退還超溢課稅額等及其期間之補償利息等節，尚非本案訴願標的審酌範疇，併予敘明。

七、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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 三 月 二 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）