

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

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關○○處九十二年三月十二日北市稽大安乙字第0九一六五五六三八00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市○○路○○段○○號○○樓房屋（課稅面積八二九·五平方公尺），原經原處分機關○○處按營業用稅率核課房屋稅，嗣經該分處於九十年六月二十三日核定自九十年七月起改按非住家非營業用稅率核課房屋稅在案。訴願人於九十一年十二月二十三日向原處分機關○○處申請系爭房屋追溯自八十九年五月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，經○○處審認是時訴願人尚於該址登記營業，乃以九十二年三月十二日北市稽大安乙字第0九一六五五六三八00號函復否准所請。訴願人不服，於九十二年四月十日向本府提起訴願，八月一日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，仍應視為原處分機關之處分，合先敘明。
- 二、按行為時房屋稅條例第三條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第四條第一項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」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。……」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。」九十年六月二十日修正公布之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。……」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。」

行為時臺北市房屋稅徵收細則第三條規定：「本條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」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。」

九十一年四月二十三日制定公布之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。」第十四條規定：「本自治條例自九十年七月一日施行。」

財政部六十六年五月十日臺財稅第三三〇五二號函釋：「供營業使用之房屋，於停業期間，依左列規定辦理：（一）停業期間，在未依法申請歇業註銷登記及申報房屋變更使用前，按營業用稅率課徵房屋稅。（二）已依法申請歇業註銷登記並申報房屋變更使用者，應按變更後用途，依房屋稅條例第五條規定之稅率，予以核課房屋稅。」

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：「空置房屋，其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自七十五年七月一日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」

八十八年八月十日臺財稅第八八一九三二四五八號函釋：「本部六十六年五月十日臺財稅第三三〇五二號函示，原供營業用房屋，已停業但未依法申請歇業註銷登記，亦未依房屋稅條例第七條規定申報房屋變更使用前，按營業用稅率課徵房屋稅。本案程君所有座落××號原供營業使用之房屋，於停業登記後，納稅義務人未依上揭房屋稅條例規定申報房屋變更使用，稽徵機關無法查明其使用情形，依本部上揭六十六年函釋，按營業用稅率課徵房屋稅，尚無不合。惟為顧及當事人權益，倘納稅義務人能提供確切證明或經查得事實，其使用情形業已變更者，應准按實際使用情形，追溯依同條例第五條規定稅率核課房屋稅。」

三、本件訴願理由略謂：

（一）系爭房屋於八十九年五月租約到期終止後，即閒置未用。訴願人之營業地址雖登記於

系爭房屋，但出租後已將房屋使用權交予承租人，原處分機關○○處曾以八十八年十一月八日北市稽大安創字第八八九一二九二八〇〇號函，依營業稅法第三十條第一項規定要求訴願人應申請變更或註銷營業地址，逕行停止訴願人購買發票，即宣告訴願人不能營業至今。

(二) 訴願人無法對外營業，而欲變更房屋使用稅率，原處分機關在該屋出租期間認定違反營業稅法未在該址營業，於退租後又認定訴願人尚於該址登記營業，如此雙重標準，令訴願人無所適從。該屋於八十九年五月終止租約後每月均繳基本電費，至今更是無水電，訴願人於出租前雖登記於該址，但實際上已被主管機關停止購買發票而停業，該址並無員工上班辦公。

四、卷查訴願人所有系爭房屋，原經原處分機關○○處按營業用稅率核課房屋稅，嗣經該分處於九十年六月二十三日核定自九十年七月起改按非住家非營業用稅率核課房屋稅在案。訴願人於九十一年十二月二十三日申請追溯自八十九年五月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，經○○處於九十一年十二月二十四日查核該址設有：○○股份有限公司臺北第一分公司於八十五年五月三日停業期滿，九十年三月一日擅自歇業；○○有限公司於八十六年八月四日停業期滿，九十年三月一日擅自歇業；○○股份有限公司（即訴願人）自七十三年十二月一日起設籍營業，此有原處分機關檢送之運用房屋稅稅號查詢營業稅資料作業等影本附卷可稽。是原處分機關以訴願人於八十九年五月至九十年七月間尚於該址登記營業，仍應按營業用稅率課徵房屋稅，尚非無據。

五、惟查依前揭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及八十八年八月十日臺財稅第八八一九三二四五八號等函釋，空置房屋依其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自七十五年七月一日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。原供營業用房屋，已停業但未依法申請歇業註銷登記，亦未依房屋稅條例第七條規定申報房屋變更使用前，原則上應按營業用稅率課徵房屋稅；惟為顧及當事人權益，倘納稅義務人能提供確切證明或經查得事實，其使用情形業已變更者，得准按實際使用情形，追溯依同條例第五條規定稅率核課房屋稅。本件訴願人於八十九年五月至九十年六月間雖仍於系爭房屋登記營業，惟依原處分機關檢送系爭地址用電度數查核資料及訴願人檢附之房屋租賃契約書及電費收據等影本以觀，訴願人與○○有限公司之租賃期限，自八十五年五月四日起至八十九年五月三日止；租約期滿前之八十九年一月、三月及五月之經常用電度數分別為七四、三二〇度，八七、二八〇度及五三、九二〇度，租約期滿後之八十九年七月為三百二十度，八十九年九月、十一月及九十年一月、三月之經常用電度數則分別為一百二十度（即基本度數），徵諸經驗法則，租約期滿後八十九年五月至九十年三月之用電情形顯難認定為供營業使用，則系爭房屋於八十九年五月以後是否確為空置未使用，得追溯按「非住家非營業用」稅率課徵房屋稅，仍有斟酌之

餘地。原處分機關逕以訴願人尚於該址登記營業而否准所請，並未就其舉證之系爭房屋空置情形詳為查證，尚嫌率斷。訴願人執此指摘，非無理由。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公假）

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 九 月 十 五 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

執行秘書 王曼萍 代行