

訴 願 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，不服原處分機關九十二年四月十日北市稽法甲字第0九一六七五九九000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山區○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（面積：六九·三平方公尺），經原處分機關中北分處依據其房屋評定現值及使用情形，全年按營業用稅率課徵九十一年（課稅期間：九十年七月至九十一年六月）房屋稅額計新臺幣（以下同）一四、九七三元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十二年四月十日北市稽法甲字第0九一六七五九九000號復查決定：「原核定申請人所有坐落本市○○○路○○段○○號○○樓之○○建物九十一年房屋稅更正九十年七月份改按非住家非營業用稅率課徵，其餘復查駁回。」（更正後稅額為一四、五五六元。）上開復查決定書於九十二年五月二日送達，訴願人仍不服，於九十二年五月二十一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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。……」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。」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四條第一項第二款及第三項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之。……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供營業用者，百分之二。」「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?。」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。」

二、本件訴願理由略謂：原處分機關更正核定之九十一年度房屋稅，既分別適用非住家非營業用稅率（九十年七月）與營業用稅率（九十年八月至九十一年六月），補發之房屋稅繳款書即應分別載明，惟繳款書僅列有單一稅目別與細稅，未見記載上開不同稅率，則原處分機關所核定之稅率及計算明細，訴願人全無所知。系爭房屋稅是否未依現行稅率計算，以致核定稅額如此龐大，誠屬可疑。原處分顯有不當，損害訴願人之權益，請求撤銷原處分。

三、卷查系爭房屋之房屋評定現值，主管稽徵機關係依房屋稅條例第十條規定，按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」、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」所載評定方法予以核定，其九十一年度房屋之評定現值為四九九、一〇〇元，此有原處分機關檢送系爭房屋之房屋稅課稅資料建檔及主檔現值查詢等資料附卷可稽。復查系爭房屋原經原處分機關中北分處查得係供祐達旅行社股份有限公司營業使用，並據以全年按營業用稅率（百分之三）課徵九十一年房屋稅額計一四、九七三元；嗣經原處分機關復查重核結果，系爭房屋係由訴願人自九十年八月五日起出租予〇〇股份有限公司使用，該公司並自九十年九月一日起將部分面積轉租（併租）予〇〇股份有限公司使用，此亦有房屋租賃契約書及〇〇股份有限公司九十二年一月三日出具之說明書等影本附卷可稽。是原處分機關據以核認系爭房屋於九十年七月間係屬騰空待出租狀態，乃以復查決定更正九十年七月份改按非住家非營業用稅率（百分之二）課徵房屋稅（九十年七月稅額為八三一元，九十年八月至九十一年六月為一三、七二五元，全年房屋稅額計一四、五五六元），洵屬有據。

四、至訴願人所稱原處分機關補發之房屋稅繳款書僅列有單一稅目別與細稅，未分別載明所適用之不同稅率及計算明細，核定稅額過高誠屬可疑云云。經查系爭房屋自九十年八月起有出租予〇〇股份有限公司及該公司自九十年九月一日起有將部分面積轉租〇〇股份有限公司營業使用之事實，應按營業用稅率課徵九十一年房屋稅，已如前述，亦為訴願人所不爭執；又系爭九十一年房屋稅之適用稅率及計算明細，原繳款書及復查決定已有記載，且訴願人亦得就上述事項向原處分機關查詢，是訴願人前述主張，尚難採據。從而，原處分機關復查決定更正九十年七月份房屋稅改按非住家非營業用稅率課徵，九十年八月至九十一年六月仍按營業用稅率課徵房屋稅，揆諸首揭規定，並無不合，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 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 十 月 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)