臺北市政府 93.12.09.　府訴字第０九三二二五九九九００號訴願決定書

訴　願　人　○○○

原處分機關　臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十三年房屋稅事件，不服原處分機關九十三年九月十五日北市稽法乙字第０九三六二一八三一００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

緣訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋，原經原處分機關大安分處核准按住家用稅率核課房屋稅；嗣經該分處查得該址於九十三年五月三日起設有「○○股份有限公司」作為營業使用，原處分機關大安分處遂以九十三年七月十六日北市稽大安乙字第０九三九０三六八五０一號函核定系爭房屋應自九十三年五月起改按營業用稅率課徵房屋稅，並檢附九十三年房屋稅繳款書，按營業用稅率課徵九十三年房屋稅，金額計新臺幣三四、０六三元。訴願人不服，於九十三年七月二十六日向本府提起訴願，經原處分機關改依復查程序辦理，原處分機關並以九十三年九月十五日北市稽法乙字第０九三六二一八三一００號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍表不服，於九十三年十月七日向本府提起訴願，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。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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第四條第一項規定：「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供營業用者，百分之二。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。」

二、本件訴願理由略以：

系爭房屋經原處分機關查知係由○○股份有限公司向○○有限公司承租，原處分機關僅因訴願人曾任○○有限公司之董事、總經理，即推測訴願人理應知情，而斷定系爭房屋應依營業用稅率課稅，實欠缺科學根據，難以服人。○○有限公司負責人○○○早已潛逃出境，並遭通緝中，訴願人亦自八十一年起長居國外，早已遠離○○有限公司，不僅未曾參與營運，亦未曾參與董事會議，則○○股份有限公司如何取得使用權？原處分機關宜進一步查察，要求其提出租賃契約，以釐清事實。訴願人為系爭房屋所有權人，未曾同意或與他人簽訂租賃契約，何來變更營業用稅率？

三、卷查訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋，原經原處分機關大安分處核准按住家用稅率核課房屋稅；嗣經該分處查得該址於九十三年五月三日起設有「○○股份有限公司」作為營業使用。此有原處分機關大安分處九十三年八月二十七日派員至系爭房屋現場勘查之現場查勘紀錄表及所附現場採證照片十五幀、○○股份有限公司與○○有限公司九十三年四月十日房屋租賃契約書、原處分機關運用營業登記資料查核房屋使用情形通報表及運用房屋稅稅號查詢營業稅資料等影本附卷可稽。是以，原處分機關大安分處依首揭房屋稅條例第五條第二款及臺北市房屋稅徵收自治條例第四條第一項第二款規定，以九十三年七月十六日北市稽大安乙字第０九三九０三六八五０一號函核定系爭房屋應自九十三年五月起改按營業用稅率課徵房屋稅，並檢附九十三年房屋稅繳款書，按營業用稅率課徵九十三年房屋稅，洵屬有據。

四、至訴願人主張其為系爭房屋所有權人，未曾同意或與他人簽訂租賃契約，原處分機關應查明○○股份有限公司如何取得使用權乙節，查系爭房屋自九十三年五月三日起設有○○股份有限公司作為營業使用，有前揭採證照片、租賃契約書、原處分機關運用營業登記資料查核房屋使用情形通報表及運用房屋稅稅號查詢營業稅資料等附卷可稽已如前述。按實質課稅原則，系爭房屋既經查明確供營業使用，自應依房屋實際使用情形按營業用稅率核課房屋稅，至○○股份有限公司如何取得使用權，事涉訴願人與○○有限公司及○○股份有限公司之私權爭執，尚非本案審究之範圍，訴願人所辯各節，委難憑採。從而，原處分機關大安分處核定系爭房屋自九十三年五月起改按營業用稅率課徵房屋稅，並按營業用稅率課徵九十三年房屋稅，及原處分機關復查決定予以駁回，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　陳淑芳
委員　林世華
委員　蕭偉松

中　　華　　民　　國　　九十三　　年　十二　月　　九　　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）