

臺北市政府 94.05.18. 府訴字第 0 九四 0 二五九七 0 0 0 號訴願決定書

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

訴願人因 93 年房屋稅事件，不服原處分機關 93 年 11 月 11 日北市稽法甲字第 09361927800

號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市松山區○○○路○○號地下○○樓、地下○○樓、地下○○樓、地下○○樓之○○、地上○○樓至○○樓等 18 戶房屋及本市中正區○○○路○○段○○號○○樓、○○樓等 2 戶房屋，經原處分機關松山分處及中正分處分別依上開房屋之房屋評定現值及實際使用情形，按營業用、部分營業用、部分非營業非住家用稅率課徵 93 年房屋稅，合計新臺幣（以下同）24,574,064 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 93 年 11 月 11 日北

市稽法甲字第 09361927800 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 93 年 11 月 15 日送達。訴

願人猶表不服，於 93 年 12 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，94 年 1 月 17 日補充訴願

理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按房屋稅條例第 5 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 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 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。」第 9 條規定：「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。不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人

民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之一，其組織規程由財政部定之。」第 10 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 30 日內，檢附證件，申請重新核計。」第 11 條第 1 項規定：「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、縣（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、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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條規定：「房屋稅條例第 11 條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第 1 項第 1 款至第 3 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，由臺北市政府公告之。」

財政部 88 年 8 月 10 日臺財稅第 881932458 號函釋：「……說明……二、本部 66 年 5 月 1

0 日臺財稅第 33052 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 7 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○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 66 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 5 條規定稅率核課房屋稅。」

司法院釋字第 537 號解釋：「……同條例（房屋稅條例）第 7 條復規定：『納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 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』。此因租稅稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人所得支配之範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而課納稅義務人申報協力義務……。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）按財政部 88 年 8 月 10 日臺財稅第 881932458 號函釋：「……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（房屋稅條例）第 5 條規定稅率核課房屋稅。」高雄高等行政法院 90 年簡字第 3813 號判決亦有相同意旨，足資遵循。系爭本市松山區○○○路○○號

○○樓之○○宮、○○樓之○○樓及○○樓之○○聯誼會，已呈現歇業狀態，並無任何營業事實存在，屋內設備皆已存放於屋內之一角，亦有照片為證。依財政部前開函釋及高雄高等行政法院判決意旨，稅捐機關應考量訴願人所有之前開樓層已確無營業之事實，應按非住家非營業房屋稅率課稅。況訴願人既已提供相關照片證明，惟原處分機關不察，逕以訴願人應依房屋稅條例第 7 條規定向原處分機關松山分處申報房屋使用變更，作為駁回訴願人復查申請之理由，全然漠視前開樓層已無營業之事實，實不足採。

(二) 查房屋稅繳款書所載各樓層房屋現值，均高達數千萬元，顯與事實不符，因系爭房屋屋齡已 10 餘年，房屋附屬設備老舊，每年均需花費巨額費用修繕，加上近年房地產不景氣，房價大幅滑落，實與房屋稅繳款書所載各樓層房屋現值產生鉅額落差。況依房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，房屋標準價格應由不動產評價委員會考量各種建造材料所建房屋，區分種類、等級；各類房屋之耐用年數及折舊標準，以及房屋街路之商業交通情形及房屋供求概況等因素綜合判斷。惟查原處分機關究如何將系爭房屋老舊及外在經濟不景氣、房價低落之事實，房屋週邊交通商業情形等因素列入考量，於復查決定書中並無詳細說明，著實令人無法信服。

三、卷查本件訴願人所有之系爭房屋課稅現值，係原處分機關松山分處及中正分處分別依據訴願人申報之現值，並參照本市不動產評價委員會評定之「臺北市房屋構造標準單價表」、「臺北市房屋折舊及耐用年數表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」等評定核計，並依其實際使用情形分別按營業用、部分營業用及部分非營業非住家用稅率課徵 93 年房屋稅共計 24,574,064 元，自屬有據。

四、至訴願人主張依前揭財政部 88 年 8 月 10 日臺財稅第 881932458 號函釋及高雄高等行政法院

90 年簡字第 3813 號判決意旨，稅捐機關應考量系爭本市松山區○○○路○○號房屋○○樓之○○宮、○○樓之○○樓及○○樓之○○聯誼會房屋已確無營業之事實，應按非住家非營業房屋稅率課稅。況訴願人既已提供相關照片證明，惟原處分機關不察，逕以訴願人應依房屋稅條例第 7 條規定向原處分機關松山分處申報房屋使用變更，作為駁回訴願人復查申請之理由，全然漠視前開樓層已無營業之事實，實不足採乙節。按前揭司法院釋字第 537 號解釋意旨，房屋稅條例第 7 條規定課予納稅義務人之協力義務，乃因租稅稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人所得支配之範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而課納稅義務人申報協力義務。次按前揭財政部 88 年 8 月 10 日臺財稅第 881932458 號函

釋

意旨，原供營業使用之房屋，於停業登記後，納稅義務人未依房屋稅條例第 7 條規定申

報房屋變更使用，稽徵機關無法查明其使用情形，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 5 條規定稅率核課房屋稅。亦即房屋使用狀態有變更時，房屋稅納稅義務人本有向稅捐稽徵機關申報之協力義務，惟納稅義務人如能舉證證明原供營業用之房屋已辦理停業登記，實際使用情形業已變更時，即得按實際使用情形，追溯辦理按實際使用之稅率核課房屋稅。查本件訴願人主張系爭本市松山區○○○路○○號房屋部分樓層已無營業行為，93 年房屋稅應按非營業非住家用稅率核課，惟訴願人並未依前揭房屋稅條例第 7 條規定申報房屋使用情形變更，原處分機關核定系爭房屋 93 年房屋稅後，亦未提出系爭房屋上開樓層業已辦理停、歇業登記及其他足資證明 93 年房屋稅核課期間（92 年 7 月 1 日至 93 年 6 月 30 日）已無營業事實之證據資料

，訴願人雖於申請復查時提供上開部分樓層停止營業之照片，然該等照片上顯示拍攝之時間為 93 年 7 月 14 日，已在系爭房屋 93 年房屋稅核課期間之後，仍無從證明系爭房屋上

開部分樓層確於 93 年房屋稅核課期間內已辦理停、歇業登記，且有停止營業之事實，原處分機關自無從採認。

五、又訴願理由主張系爭房屋為屋齡 10 餘年之老舊房屋且近年房地產不景氣，房價大幅滑落，原核定之房屋課稅現值偏高乙節，惟查系爭房屋現值係原處分機關依據不動產評價委員會評定之標準核計，且房屋標準價格係依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 1 款至第 3 款及前

揭臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條等規定，按房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，再交由臺北市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府公告。本案系爭房屋稅既經原處分機關依房屋稅條例第 5 條、第 10 條第 1 項及第 11 條第

1 項規定，核定系爭房屋之現值，且依臺北市房屋折舊率及耐用年數表按每年之折舊率計算折舊後之房屋現值課徵房屋稅，於法並無違誤。是訴願人主張各節，均難採據。從而，本件原處分並無不合，應予維持。

六、另系爭房屋 93 年房屋稅雖已經原處分機關核定，惟訴願人如能證明 93 年房屋稅核課期間內系爭房屋中部分樓層已辦理停、歇業登記，且有停止營業之事實，並提出停、歇業登記、水電證明及停、歇業房屋面積、位置等資料，仍得向稅捐稽徵機關申請准按實際使用情形，追溯依前揭房屋稅條例第 5 條規定稅率核課房屋稅，併予指明。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
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
委員 陳石獅
委員 湯德宗
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 5 月 18 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)