

臺北市政府 95.04.10. 府訴字第 09577469700 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 94 年房屋稅事件，不服原處分機關 94 年 10 月 13 日北市稽法甲字第 09461312600

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○○樓至○○樓、地下○○樓、地下○○樓之○○、地下○○樓及地下○○樓等 18 戶房屋，與本市中正區○○○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，分別按營業用及非營業非住家用稅率課徵 94 年房屋稅計新臺幣（以下同）24,158,764 元。訴願人對於本市松山區敦化北路 100 號 3 樓及 13 樓部分之房屋稅不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 10 月 13 日北市稽法甲字第 09461312600 號復查決定：「復查駁回。」

上開決定書於 94 年 10 月 17 日送達。訴願人猶表不服，於 94 年 11 月 15 日經由原處分機關向本府

提起訴願，95 年 3 月 31 日補具訴願理由，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二，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。」

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……」

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

10

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。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願理由如申請復查理由即系爭本市松山區○○○路○○號○○樓之○○樓已呈現歇業狀態，並無任何營業事實存在，屋內設備皆已存放於屋內之一角，顯屬非住家非營業房屋之使用，惟因原處分機關未到現場履勘，導致訴願人要繳高額房屋稅。
- (二) 位於系爭房屋 13 樓之○○聯誼會，已閒置多時，屋內亦已空無一物，顯然無營業事實之存在，應按非住家非營業房屋稅率課稅。該樓層雖經原處分機關到現場履勘，仍認係營業用之理由為該樓層保存廚房部分，遂認仍有營業之事實存在，與事實不符。

三、卷查本件訴願人所有本市松山區○○○路○○號○○樓至○○樓、地下○○樓、地下○○樓之○○、地下○○樓及地下○○樓等 18 戶房屋，與本市中正區○○○路○○段○○號○○樓、○○樓等 2 戶房屋之房屋評定現值，係原處分機關松山分處及中正分處依首揭房屋稅條例第 10 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點規定，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上開房屋現值，再依訴願人申報之房屋使用現況分別適用之稅率（營業用稅率及非住家非營業用稅率）核算其應課徵之 94 年房屋稅計 24,158,764 元，此有房屋稅主檔現值查詢畫面資料影本附卷可稽。是以原處分機關松山分處及中正分處所為系爭房屋稅之核課，洵屬有據。

四、再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。

五、至訴願人主張系爭本市松山區○○○路○○號○○樓之○○樓及○○樓之○○聯誼會已無營業之事實，94 年房屋稅應按非營業非住家用稅率核課乙節。經查系爭房屋 13 樓部分，訴願人雖曾向原處分機關松山分處申報 13 樓房屋使用情形變更，然並未提供系爭房屋上開樓層業已辦理停、歇業登記及其他足資證明 94 年房屋稅核課期間（93 年 7 月 1 日至 94 年 6 月 30 日）已無營業事實之證據資料，又該分處曾以 94 年 2 月 14 日北市稽松山乙

字

第 09490039200 號函請訴願人提供相關樓層房屋使用情形之面積，嗣經原處分機關核定系爭房屋 94 年房屋稅，訴願人於 94 年 6 月 24 日申請復查時，仍未提供相關資料，雖於

9

4 年 9 月 6 日提出系爭房屋 13 樓已無營業事實之證據資料，並經原處分機關松山分處以

94

年 9 月 8 日北市稽松山乙字第 09461059100 號函核定自 94 年 7 月起系爭房屋○○樓部分

面積 3,225.5 平方公尺部分改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘面積 102.5 平方公尺部分仍按營業用稅率課徵房屋稅。然上開事證係在系爭房屋 94 年房屋稅課稅期間之後，仍無從證明系爭房屋上開部分樓層確於 94 年房屋稅課稅期間內已無營業之事實，原處分機關自無從採認。訴願主張，尚難採據。

- 六、復查系爭房屋 3 樓部分，原處分機關松山分處業依訴願人主張係空置而進行查核後，依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 3 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。」核定自 92 年 10 月起依其實際使用情形，分別按營業用稅率課徵房屋稅面積為 2,080.7 平方公尺及按非住家非營業用稅率課徵房屋稅面積為 2,938.8 平方公尺，訴願人申請復查後，該分處又於 94 年 8 月 22 日派員至現場勘查，發現其使用情形並未改變，此有現場勘查照片 11 幀影本附卷可稽。是訴願人空言主張，自不足採。從而，原處分機關松山分處及中正分處依法核課訴願人系爭房屋 94 年房屋稅，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，均無不合，應予維持。
- 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 陳立夫

委員 陳媛英

中華民國 95 年 4 月 10 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對訴願不受理之決定不服者，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）