

訴 願 人：財團法人○○

代 表 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○律師

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關中正分處 95 年 11 月 24 日北市稽中正乙字第 09531147100 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

### 事 實

- 一、緣訴願人於 95 年 4 月 14 日登記取得本市中正區○○○路○○號房屋，並領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）於 95 年 7 月 31 日核發之 95 變使（准）第 xxxx 號變更使用執照。嗣訴願人於 95 年 8 月 10 日以系爭房屋仍在裝修中為由，向原處分機關中正分處申請按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，經該分處以 95 年 8 月 11 日北市稽中正乙字第 09560838100 號函核准自 95 年 7 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。
- 二、嗣訴願人於 95 年 9 月 18 日辦妥法人變更登記，復於 95 年 9 月 19 日以系爭房屋係供辦公使用，符合免徵房屋稅之規定為由，向原處分機關中正分處申請免徵房屋稅，經該分處查得系爭房屋因內部裝修期間尚未供辦公使用，與房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款之免徵規定不符，仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，乃以 95 年 11 月 24 日北市稽中正乙字第 09531147100 號函復否准所請。上開函於 95 年 11 月 29 日送達，訴願人不服，於 95 年 12 月 26 日向本府提起訴願，96 年 1 月 15 日補具訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。
- 二、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……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 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」第 7 條規定：「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。」第 15 條第 1 項第 5 款規定：「私有房屋有左列情形之一者，免徵房屋稅：……五、不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，不在此限。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款、第 3 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徵。」

財政部 84 年 5 月 17 日臺財稅字第 8429171 號函釋：「依房屋稅條例第 14 條第 7 款規定：『郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、港務事業，供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍』免徵房屋稅，其免徵係以供本身業務使用為要件。本案○○郵局所購置之房屋據該局來函說明二指述……該屋於本（84）年 2 月 27 日購置後因原設計內部格局不合郵局辦公之用，必須改裝整修始能遷入使用。其間經設計、繪圖、工程估價、發包等繁雜程序，於本（84）年 4 月 21 日辦理第二次公開招標始完成發包事宜，本工程工作 70 天，俟完工驗收合格後，即可遷入營業……』一節，如經查明屬實，應准依上開條例規定辦理。」

三、本件訴願理由略謂：

- （一）參照房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款規定及司法院釋字第 565 號解釋之意旨，公益社團如經核准設立，符合「不以營利為目的，且不以同業、同鄉、同學、宗親社團為受益對象者」，其自有供辦公使用之房屋，房屋稅應可全免。訴願人係以舉辦或獎助公益性教育事務為宗旨，並經教育部評鑑為「績優」教育基金會，投入

教育事務不遺餘力，應屬房屋稅條例第 15 條所稱之公益團體，訴願人自有供辦公使用之大樓應可減免房屋稅，始符立法目的。

(二) 房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款所謂之「公益團體自有供辦公使用」，其涵攝範圍應包括公益團體為辦公目的而進行裝修之期間。

訴願人於 95 年 7 月 31 日領取變更使用執照後，即與建商簽訂監造設計契約，積極從事辦公環境之改善，以期能使運作達到最佳狀況，修繕改建期間外觀上雖非供正常辦公使用，實質上則係供辦公目的所為必要修繕，應可享受租稅優惠。已辦妥公益用目的之房屋，於領有使用執照後，若因改建致無法供辦公使用，其房屋稅仍可減免，如此方符合行政法上之平等原則。訴願人就供公益辦公用房屋申請免徵房屋稅，亦應為相同之處理。

(三) 房屋稅核定稅率雖應依房屋使用現況而定，惟現況若僅係暫時過渡情況，而有證據顯示係為明確且長久性之使用目的時，應以該目的定其稅率。又參考原處分機關 64 年 6 月 9 日北市稽貳丙字第 23717 號函釋，房屋之現況若使用目的不明，應依將來之長久使用目的決定現階段應適用之稅率，此種課稅準則已形成行政機關在判定應依何種稅率納稅時所應遵循之行政慣例，本件應按將來之使用目的決定得否免徵房屋稅。原處分機關駁回訴願人就房屋稅免徵之申請，顯有不當，請求撤銷原處分。

四、卷查訴願人所有系爭房屋，原經原處分機關中正分處核准自 95 年 7 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案。又查訴願人於 95 年 9 月 18 日辦妥法人變更登記，復於 95 年 9 月 20 日以系爭房屋係供辦公使用，符合免徵房屋稅之規定為由，向原處分機關中正分處申請免徵房屋稅，經該分處派員至現場勘查，系爭房屋全棟因施工無法進入，嗣訴願人以 95 年 11 月 21 日說明書向該分處陳述略以：「……本基金會所有坐落臺北市○○○路○○號之建物，目前依建築主管機關核准之變更執照圖說規定施工，各樓層仍處於整修之狀態，並預計民國 96 年 6 月可全部完工。……」此有房屋稅主檔查詢畫面、訴願人之捐助章程、法人登記證書、現場照片 7 幀及訴願人 95 年 11 月 21 日說明書等影本附卷可稽。是原處分機關中正分處審認系爭房屋因內部裝修期間尚未供辦公使用，與房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款之免徵規定不符，尚非無據。

五、惟查首揭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。本件訴願人所有系爭房屋，領有本府工務局於95年7月31日核發之95變使（准）第xxxx號變更使用執照，並於95年9月1日動工裝修。又依上開訴願人95年11月21日說明書及訴願理由所載，訴願人係依建築主管機關核准之變更使用執照圖說施工，且係供辦公目的所為修繕，則系爭房屋之使用情形是否符合前揭臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第3項規定所稱之「房屋空置不為使用」，仍有疑義？

六、另查據前揭財政部84年5月17日臺財稅字第8429171號函釋意旨，依房屋稅條例第14條第7款規定，郵政等事業供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍免徵房屋稅，其免徵係以供本身業務使用為要件；惟郵局所購置之房屋，因原設計內部格局不合郵局辦公之用，必須改裝整修始能遷入使用，其間經設計、繪圖、工程估價、發包等繁雜程序，俟完工驗收後始遷入營業，如經查明屬實，應准依上開規定辦理。訴願人所有系爭房屋既經建築主管機關核准變更使用，且依卷附變更使用執照概要表所載，其變更後之使用類組包括「人民團體辦公室」、「人民團體大廳」及「人民團體康樂室」等，則訴願人就系爭房屋所為改裝或整修，是否屬「供辦公使用」，得否參照上開函釋意旨予以認定？亦有斟酌之餘地。則原處分機關逕以系爭房屋因內部裝修期間尚未供辦公使用否准免稅之申請，尚嫌速斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起50日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條之規定，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 陳淑芳  
委員 陳石獅  
委員 紀聰吉  
委員 林明昕  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

中華民國 96 年 4 月 26 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行