

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：蘇○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 96 年房屋稅事件，不服原處分機關 96 年 10 月 9 日北市稽法乙字第 09631415200 號複查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市信義區松高路○○號至○○號○○樓至○○樓「○○會館」房屋計 227 戶，經原處分機關信義分處分別依其房屋評定現值及實際使用情形為營業用或非住家非營業用等核課其 96 年房屋稅計新臺幣（以下同）860 萬 616 元。訴願人不服，申請複查，經原處分機關以 96 年 10 月 9 日北市稽法乙字第 09631415200 號複查決定：「複查駁回。」訴願人仍表不服，於 96 年 11 月 9 日向本府提起訴願，同年 12 月 10 日補具訴願理由書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本件起訴願日期（96 年 11 月 9 日）具原處分書發文日期雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，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：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。」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 條第 1 項規定：「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。」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，申請重行核計。」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、按房屋所處街道村裡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 4 條第 1 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 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（以下簡稱市政府）公告之。」第 9 條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份 16 日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份 15 日以前者，當月份適用變更後稅率。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 1 點規定：「為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。」第 2 點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準據。」第 4 點規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但已領有使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使

用執照所載資料為準；……」

財政部 88 年 7 月 9 日臺財稅第 881926261 號函釋：「按地下停車場房屋稅之徵免，依本部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函規定：『一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。四、各類建築物地下室其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。』是以，地下停車場並非全部免徵房屋稅。至於地上房屋供停車使用，依現行法令，尚無免徵房屋稅之規定。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 按原處分機關於核定房屋稅時，將計算基礎之殘值率訂定為 40%，此殘值率之認定標準較諸市場上一般標準 7%至 10%高出 3 倍多，以此標準所核定出之房屋稅要比實際價值高出甚多，非常不合理。
- (二) 本市信義區松高路○○號地下○○樓至地下○○樓大部分區域作為管理室、停車空間及員工休息室使用，係屬供公眾使用之停車空間，並領有臺北市政府核發之停車場登記證，故系爭房屋之員工停車空間與休息室部分應免徵房屋稅，而其餘停車空間應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

四、卷查依首揭房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅之稅率視房屋係供「住家用」與「非住家用」而有所區別；又非住家用之房屋依同條第 2 款規定，再區分為「營業用」與為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等之「非營業用」2 類。本件訴願人所有系爭 227 戶房屋係作為經營○○會館營業出租使用，其經營項目有會議室出租、餐廳、休閒體育場館及套房出租使用等，此有該會館網頁畫面附卷可稽。是以，原處分機關信義分處分別依其房屋評定現值及實際使用情形為營業用或非住家非營業用等核課其 96 年房屋稅計 860 萬 616 元，洵屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關對於系爭房屋殘值率之計算有誤云云，經查原處分機關業依臺北市房屋折舊率及耐用年數表及臺北市房屋街路等

級調整率評定表之規定，核算系爭房屋之折舊率及其房屋坐落地段率評定房屋現值，訴願人主張原處分機關殘值率之計算有誤，應屬誤解，自不足採。又訴願人主張系爭房屋地下 2 樓至地下 3 樓供員工停車空間與休息室部分應免徵房屋稅，而其餘停車空間應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅乙節，查系爭房屋地下 3 樓及地下 4 樓係供收費停車場使用，此有卷附臺北市政府核發之北市停車場登字第 977-2 號停車場登記證可稽，是原處分機關依首揭房屋稅條例第 5 條規定及財政部 88 年 7 月 9 日臺財稅第 881926261 號函釋，就該部分房屋面積按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤，訴願人主張系爭房屋地下 2 樓至地下 3 樓供員工停車空間與休息室部分應免徵房屋稅部分，與房屋稅條例第 15 條關於免徵房屋稅之規定不合，自不足採。從而，原處分機關信義分處依系爭房屋評定現值及實際使用情形核課其 96 年房屋稅，原處分機關複查決定駁回複查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，均無不合，應予維持。

六、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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 1 月 18 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）

