

臺北市政府 97.08.20. 府訴字第 09770140800 號訴願決定書

訴 願 人：臺北市政府○○局

代 表 人：師○○

訴 願 代 理 人：彭○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 96 年地價稅及房屋稅事件，不服原處分機關 97 年 4 月 24 日北市稽法乙字第 09632105700 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

緣本市萬華區龍山段 1 小段 858、858-2 地號等 2 筆土地，及地上建物本市萬華區梧州街○○號○○樓為本市所有，訴願人為該土地及房屋之管理機關，系爭房屋經訴願人提供其委託之財團法人○○社會福利基金會（以下簡稱○○基金會）辦理本市身心障礙者日間托育照顧訓練、職業陶冶等機構式服務使用，並經原處分機關萬華分處核定免徵地價稅及房屋稅在案。嗣經萬華分處查得該基金會經營之臺北市○○啟能中心自 95 年 7 月 10 日起於系爭房屋設立營業稅稅籍登記，乃以 96 年 1 月 23 日北市稽萬華乙字第 09639023300 號函核定系爭房屋供營業使用之 113 7.2 平方公尺部分，自 95 年 7 月起改按營業用稅率課徵房屋稅。

訴願人於 96 年 2 月 1 日向原處分機關萬華分處申請免徵房屋稅，經萬華分處於 96 年 2 月 8 日派員至現場勘查，發現系爭房屋面積 947.7 平方公尺部分係作為臺北市○○啟能中心提供本市成年身心障礙者之日間托育、照顧訓練、諮詢等福利服務使用，符合房屋稅條例第 14 條第 1 項第 4 款規定，准予免徵房屋稅；其餘 189.5 平方公尺部分則係提供該中心學員製作販售餐飲（便當）、清潔用品等，作為對外營業使用，乃以 96 年 2 月 8 日北市稽萬華乙字第 09630140100 號函復訴願人供營業使用之 189.5 平方公尺部分，自 95 年 7 月起仍按營業用稅率課徵房屋稅；嗣另以 96 年 7 月 16 日北市稽萬華甲字第 09639226700 號函通知訴願人，系爭房屋自 95 年 7 月 10 日起供營業用所占系爭土地面積計 31.1 平方公尺部分，自 96 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人不服，申請復

查，經原處分機關以 97 年 4 月 24 日北市稽法乙字第 09632105700 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 97 年 5 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件提起訴願日期（97 年 5 月 28 日）距原處分機關復查決定書發文日期（97 年 4 月 24 日）已逾 30 日，惟原處分機關未查告復查決定書送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按土地稅法第 3 條規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。……前項第 1 款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人……。」第 4 條第 1 項第 4 款規定：「土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：……四、土地所有權人申請由占有人代繳者。」第 6 條規定：「為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業及合理之自用住宅等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，得予適當之減免；其減免標準及程序，由行政院定之。」第 20 條規定：「公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。」

房屋稅條例第 5 條第 2 款規定：「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 14 條規定：「公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。……四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍……。」

土地稅減免規則第 1 條規定：「本規則依土地稅法第 6 條及平均地權條例第 25 條規定訂定之。」第 7 條第 1 項規定：「左列公有土地地價稅或田賦全免：……二、各級政府與所屬機關及地方自治機關用地及其員工宿舍用地。但不包括供事業使用者在內。……五、公立之醫院、診所、學術研究機構、社教機構、救濟設施及公、私

立學校直接用地及其員工宿舍用地，以及學校學生實習所用之直接生產用地。但外國僑民學校應為該國政府設立或認可，並依外國僑民學校設置辦法設立，且以該國與我國有相同互惠待遇或經行政院專案核定免徵者為限；本國私立學校，以依私立學校法立案者為限.....。

」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定：「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.....。」

臺北市市有房地委託經營管理減免地價稅及房屋稅注意事項第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為利處理臺北市市有房地委託經營管理之土地及房屋減免地價稅及房屋稅事宜，特訂定本注意事項。」

第 3 點規定：「本府各機關管理之土地及房屋委託民間經營管理期間，符合下列要件，參照財政部 94 年 7 月 7 日臺財稅字第 09404550550 號函規定，其受託經營管理之土地及房屋免徵地價稅及房屋稅：（一）委託經營管理之房地，原由本府各機關經營管理時，其土地及房屋符合土地稅減免規則、房屋稅條例或其他相關法令之免稅規定者。（二）委託經營管理範圍限於委託機關應辦理之業務範圍。其超出部分，應按實際使用面積課稅。（三）委託經營管理期間，受託機關或受託人仍受委託機關之監督。」第 4 點規定：「本府各機關辦理委託經營管理案件，應於契約書內明確約定下列事項，以利日後辦理地價稅及房屋稅之減免：（一）委託經營管理之業務項目及附屬業務（指餐飲等附屬便民服務營業空間）使用土地及房屋之範圍、面積或比例。（二）委託機關或受託人對於委託經營管理土地、房屋之地價稅及房屋稅之負擔方式。」第 5 點規定：「委託機關應就其委託經營管理案件是否符合第 3 點所列各款規定詳予說明，並檢附相關文件函送稅捐稽徵機關辦理地價稅及房屋稅減免事宜。」

財政部 81 年 12 月 23 日臺財稅第 811686808 號函釋：「.....說明：..... 二、依據房屋稅條例第 14 條第 4 款規定，公有房屋供公立救濟機構作為辦公房屋及其員工宿舍使用者，免徵房屋稅；又依土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定，公有土地作為公立救濟設施直接用地及其員工宿舍用地免徵地價稅。本案貴府社會局以其管有座落臺北市××號房屋及其基地××地號之土地，提供財團法人天主教會臺北教區附設××修女會辦理臺北市婦女保護各項社會福利措施，上

開各項社會福利措施係該局委託其辦理，且該委託契約書第 9 條規定，該財團法人如有擅自租借轉讓、違反受託計畫或違反『臺北市政府社會福利設施委託民間專業機構辦理實施要點』等情事，貴府社會局得終止委託契約，是以其功能與該局自行辦理相同，上述公有房地，在委託經營期間之房屋稅及地價稅，准照上揭條文規定免徵。」

88 年 11 月 6 日臺財稅第 881955121 號函釋：「……說明：二、該捷運站其客運轉運月台之公有土地及房屋無償供客運業使用，因非屬大眾捷運系統本身業務使用之房屋及直接用地，不得據以免徵房屋稅及地價稅。」

94 年 7 月 7 日臺財稅字第 09404550550 號函釋：「……說明：……二、……符合下列要件者，其原址土地及房屋仍可繼續免徵地價稅及房屋稅：（一）委託經營前原符合上開土地稅減免規則及房屋稅條例規定之免稅土地及房屋。（二）委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但其超出部分，應按實際使用面積課稅。（三）委託經營期間仍受委託機關之監督。」

97 年 3 月 12 日臺財稅字第 09704714261 號函釋：「主旨：身心障礙福利機構或團體提供服務對象技藝陶冶活動使用及庇護性就業場所使用之土地及房屋，其地價稅及房屋稅賦稅減免之認定，請確實依土地稅減免規則及房屋稅條例相關規定辦理，……說明：……二、依土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定，公有土地供公立之救濟設施直接用地及其員工宿舍用地，地價稅全免，同規則第 8 條第 1 項第 5 款規定，經事業主管機關核准設立之社會救濟慈善及其他為促進公眾利益，不以營利為目的，且不以同業、同鄉、同學、宗親成員或其他特定之人等為主要受益對象之事業，其本身事業用地，地價稅全免。另依房屋稅條例第 14 條第 4 款規定，公有房屋供公立救濟機構之辦公房屋及其員工宿舍使用，免徵房屋稅，同條例第 15 條第 1 項第 2 款規定，業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋，免徵房屋稅。準此，基於租稅法定原則，慈善救濟事業之土地或房屋不論公有或私有，均應以本身事業用地及直接供辦理事業使用之房屋，始有上開免徵地價稅及房屋稅規定之適用。如作營業使用辦理營業登記，則與慈善事業『本身事業用地』及『直接供辦理事業使用之房屋』，尚屬有別，其營業使用面積部分，仍應課徵地價稅及房屋稅。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 本案係屬委託經營之公有房地，應符合房屋稅條例第 14 條第 1 款、第 4 款及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款之免稅規定，且臺北市○○啟能中心提供收容學員職業陶冶訓練，如有營業收入，係依照「內政部審查內政業務財團法人設立許可及監督要點」相關規定，以辦理非營利之公益事務為目的，並未違背訴願人委託辦理之目的。
- (二) 依訴願人組織規程第 3 條規定，有關身心障礙者相關權益維護、福利服務及相關機構之監督及輔導，為訴願人應辦理事項，故設立身心障礙者福利機構係為推動執行政策，受委託機構安排學員學習製作便當及清潔用品為技藝陶冶之一環，與訴願人自行辦理業務內容之政策意旨未有不符。又依訴願人委託辦理臺北市○○啟能中心契約書第 7 條規定，受委託單位應接受訴願人對其辦理情形之輔導監督及定期評鑑。依財政部 94 年 7 月 7 日臺財稅字第 0940455055 0 號函釋，系爭土地及房屋仍可繼續免徵地價稅及房屋稅。
- (三) 依財政部 81 年 12 月 23 日臺財稅字第 811686808 號及 88 年 11 月 6 日臺財稅字第 881955121 號函釋，訴願人委託○○基金會辦理本市身心障礙者福利機構，其工作計畫均須報請訴願人備查（契約書第 16 條），並接受訴願人輔導監督及評鑑（契約書第 7 條）。且依委託契約書第 24 條規定，該基金會如有擅自租借轉讓、違反受託計畫或違反「臺北市市有社會福利服務設施委託經營管理要點」等情事，訴願人得終止委託契約，是以，其功能與訴願人自行辦理相同，故系爭公有房地，在委託經營期間之房屋稅及地價稅，應適用上揭規定予以免徵。

四、卷查本市萬華區龍山段 1 小段 858、858-2 地號等 2 筆土地，及地上建物本市萬華區梧州街○○號○○樓為本市所有，訴願人為該土地及房屋之管理機關，經訴願人提供其委託之○○基金會辦理本市身心障礙者日間托育照顧訓練、職業陶冶等機構式服務使用，並經原處分機關萬華分處核定免徵地價稅及房屋稅在案。嗣經萬華分處查得該基金會經營之臺北市○○啟能中心自 95 年 7 月 10 日起於系爭房屋設立營業稅稅籍登記，萬華分處於 96 年 2 月 1 日派員至現場勘查，發現系爭房屋面積計 947.7 平方公尺部分作為辦理委託業務使用，其餘 189.5 平方公尺部分則作為對外營業使用，此有運用房屋稅稅號查詢營業稅資料、萬華

分處 96 年 2 月 8 日房屋使用情形變更處理意見表及 96 年 4 月 11 日便箋回復單等影本附卷可稽，是萬華分處核定系爭房屋供營業使用之 189.5 平方公尺部分，自 95 年 7 月起按營業用稅率課徵房屋稅；另系爭房屋所占系爭土地面積計 31.1 平方公尺部分，自 96 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房地符合免徵房屋稅及地價稅之相關規定，且○○基金會如有營業收入亦依照內政部審查內政業務財團法人設立許可及監督要點等相關規定辦理公益事務，並未違背其委託辦理目的等節，按本府各機關經管之房屋及土地原符合相關法令免稅規定者，該房地於委託民間機構或團體經營後，如欲繼續享有免徵房屋稅及地價稅之稅賦優惠，前提要件必須符合：（一）委託經營管理範圍限於委託機關應辦理之業務範圍。（二）委託經營管理期間，受託人仍受委託機關之監督。如有作營業使用辦理營業登記，其營業使用面積部分，仍應課徵房屋稅及地價稅，此徵諸前揭臺北市市有房地委託經營管理減免地價稅及房屋稅注意事項第 3 點規定及財政部 94 年 7 月 7 日臺財稅字第 09404550550 號、97 年 3 月 12 日臺財稅字第 0970471261 號函釋意旨甚明。又查訴願人所設身心障礙者福利科之職掌，為身心障礙者有關之權益維護、福利服務及相關機構之監督與輔導等事項，為臺北市政府社會局組織規程第 3 條第 3 款所明定，是以，訴願人委託○○基金會之業務，應限於身心障礙者福利科之業務範圍，始有免稅之適用。本案系爭房地係訴願人委託○○基金會辦理本市身心障礙者日間托育照顧訓練、職業陶冶等機構式服務使用，原經原處分機關萬華分處核定免徵地價稅及房屋稅在案，嗣該分處查得該基金會所經營之臺北市○○啟能中心自 95 年 7 月 10 日起在系爭房屋設立營業登記，並將系爭房屋之部分面積作為販售該中心學員製作之餐飲（便當）及清潔用品之營業場所，如前所述，因對外販售餐飲（便當）、清潔用品等，屬於營業行為，顯已超出訴願人之業務職掌，即便該營業收入僅用於公益事務，仍無礙於營業行為之認定；又縱使訴願人與○○基金會所簽訂之契約書已載明對○○基金會有監督權限，仍不符前揭注意事項第 3 點第 2 款規定，自無減免房屋稅及地價稅之適用。是訴願主張，應係誤解法令，委難憑採。從而，原處分機關萬華分處所為課徵系爭房地 96 年地價稅及房屋稅之處分及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 程明修
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 8 月 20 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)