

臺北市政府 97.08.20. 府訴字第 09770143700 號訴願決定書

訴 願 人：柯○○

訴 願 代 理 人：柯○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關中南分處 97 年 4 月 1 日北市稽中南乙字第 09732096000 號函，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 60 日內另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市中山區雙城街○○巷○○號地下室房屋（面積 162.7 平方公尺）所領有之使用執照用途別記載為防空避難室，惟因訴願人曾出租供他人設立「○○飲酒店」，且現場堆置營業用之物品及設備，原經原處分機關中南分處依營業用稅率按房屋現值百分之五核課房屋稅。訴願人於 96 年 9 月 12 日以承租人未繳電費，經○○電力公司暫停供電，及承租人已歸還房屋且迄未復電為由，向中南分處申請以防空避難室之實際使用情形核課房屋稅，經該分處派員至現場勘查，審認系爭房屋仍設有上開飲酒店，且尚堆放與營業有關之物品及設備，乃以 96 年 9 月 19 日北市稽中南乙字第 09631010800 號函復否准所請。訴願人不服，於 96 年 10 月 31 日向本府提起訴願，經原處分機關通知訴願人於 96 年 11 月 15 日進行協談，並同意重新查核，訴願人乃於同日向本府申請撤回訴願，經本府以 96 年 11 月 23 日府訴字第 09670303200 號函准予撤回。嗣原處分機關中南分處於 96 年 11 月 23 日再次派員至現場勘查，核認系爭房屋仍有 54.2 平方公尺放置營業用設備，乃以 96 年 11 月 28 日北市稽中南乙字第 09631298000 號函重新核定系爭房屋面積 54.2 平方公尺部分按營業用稅率課徵房屋稅，其餘 108.5 平方公尺部分，則因已變更為供防空避難室使用，准予免徵房屋稅。訴願人仍不服，於 96 年 12 月 14 日向本府提起訴願。案經原處分機關中南分處重新審查後，以 97 年 4 月 1 日北市稽中南乙字第 09732096000 號函通知訴願代理人柯○○略以：「主旨：本分處 96 年 11 月 28 日北市稽中南乙字第 09631298000 號函行政處分撤銷，改按本分處派員於 97 年 3 月 18 日前往房屋現場勘查使用情形並測量置放與營業有關之貨物及設備面積為 39 平方公尺，依房屋稅條例第

5 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項規定，自 96 年 11 月起按實際使用情形核課房屋稅.....。」本府乃依訴願法第 77 條第 6 款規定，以 97 年 5 月 8 日府訴字第 09770012200 號訴願決定：「訴願不受理。」訴願人仍不服上開 97 年 4 月 1 日北市稽中南乙字第 09732096000 號函，於 97 年 4 月 16 日向本府提起訴願，5 月 9 日補正訴願程式，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：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 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 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各省（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第 24 條規定制定之。」第 4 條第 2 項規定：「房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵。」

三、本件訴願理由略以：

原處分機關中南分處多次派員勘查明知系爭房屋斷電，且無營業行為，只因部分空間存放前承租人之物品，仍按營業用稅率百分之五課徵房屋稅，甚感不解。

四、卷查訴願人所有系爭房屋，依其使用執照記載，用途為防空避難室，此有本府工務局核發之 69 使字 0103 號使用執照存根及建物所有權部查

詢影本等附卷可稽。因訴願人曾出租供他人設立「○○飲酒店」，且現場堆置營業用之物品及設備，原經原處分機關中南分處依營業用稅率按房屋現值百分之五核課房屋稅。嗣訴願人於 96 年 9 月 12 日以承租人未繳電費，經○○公司暫停供電，及承租人已歸還房屋且迄未復電為由，向中南分處申請以該防空避難室之實際使用情形核課房屋稅，案經該分處派員至現場勘查，審認系爭房屋仍設有上開飲酒店，且尚堆放與營業有關之物品及設備，乃以 96 年 9 月 19 日北市稽中南乙字第 09631010800 號函復否准所請。訴願人不服，於 96 年 10 月 31 日向本府提起訴願，經原處分機關通知訴願人於 96 年 11 月 15 日進行協談，並同意重新查核，訴願人乃於同日向本府申請撤回訴願，案經本府函復准予撤回在案。嗣原處分機關中南分處於 96 年 11 月 23 日再次派員至現場勘查，核認系爭房屋仍有 54.2 平方公尺放置營業用設備，乃以 96 年 11 月 28 日北市稽中南乙字第 09631298000 號函重新核定系爭房屋面積 54.2 平方公尺部分按營業用稅率課徵房屋稅，其餘 108.5 平方公尺部分，則因已變更為供防空避難室使用，准予免徵房屋稅。訴願人不服上開核定，向本府提起訴願。案經原處分機關中南分處派員於 97 年 3 月 18 日前往系爭房屋現場勘查使用情形，並測量置放與營業有關之貨物及設備面積為 39 平方公尺部分，乃以 97 年 4 月 1 日北市稽中南乙字第 09732096000 號函核定系爭房屋面積 39 平方公尺部分，自 96 年 11 月起按營業用稅率百分之五核課房屋稅。此有經訴願代理人柯○○簽名之臺北市中山區雙城街○○巷○○號地下室房屋訴願案使用情形測量面積紀錄表、96 年 11 月 23 日拍攝之現場照片 7 幀及營業稅主檔查詢資料等影本附卷可稽。是原處分機關中南分處依房屋稅條例第 5 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項規定，自 96 年 11 月起按房屋現值百分之五核課系爭房屋稅，尚非無據。

- 五、惟查前揭臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項規定，房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵房屋稅。經查系爭房屋雖曾經訴願人出租供他人設置經營「○○飲酒店」，惟依訴願人所提出系爭房屋之租賃契約所載，其與案外人孫○○所訂之房屋租賃期限係至 96 年 8 月 31 日止，且本件訴願人於 96 年 9 月 12 日提出申請時，即主張系爭房屋業經○○電力公司停止供電，則系爭房屋是否仍得

供作營業使用？復依現場採證照片觀之，系爭房屋似已無業者在該址營業，則系爭房屋雖有 39 平方公尺之面積堆放物品及設備，惟是否得據此即認定該部分面積仍供作「營業」使用，而以營業用稅率課徵房屋稅？又若認該部分面積未實際供作防空避難室使用，而不得予以免稅，則該部分面積有無上開臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項所規定非住家非營業用稅率之適用？容有再為斟酌之餘地；另依原處分機關中南分處人員於 96 年 11 月 23 日所拍攝之 7 幀照片所示，系爭房屋雖置放吧檯、棧板等物品，惟上開物品究係營業用物品？或僅係承租人於租約終止後未清理之留置物品？亦有一併釐清確認之必要。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 60 日內另為處分。

六、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 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