

臺北市政府 98.03.11. 府訴字第 09870023600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 張○○

送 達 代 收 人 崔○○律師

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 97 年 11 月 10 日北市稽法乙字第 09731814600 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人信託登記予○○股份有限公司（下稱○○公司）所有本市大同區重慶北路○○段○○號房屋（地下 3 層、地上 7 層），其中地下第 3 層房屋部分，原經原處分機關大同分處核定供停車場使用之面積為 1,389.5 平方公尺部分，按非住家非營業用稅率百分之二課徵房屋稅；防空避難室面積為 1,389.5 平方公尺部分，免徵房屋稅；其餘面積 1,590 平方公尺作為辦公室使用之部分，按營業用稅率百分之五課徵房屋稅在案。嗣經該分處辦理 97 年度房屋稅稅籍及使用情形清查作業時，於民國（下同）97 年 7 月 15 日派員至現場勘查，查得上開房屋地下第 3 層之防空避難室及原供停車場使用之面積共計 2,779 平方公尺部分，未經主管機關核准變更使用而擅自供○○公司臺北重慶分公司堆置營業貨品使用；又該地下第 3 層房屋原供辦公室及防空避難室使用部分之房屋街路等級調整率本應為 200%，卻誤核定為 190%，而本市停車場之房屋街路等級調整率一律為 100%，該地下第 3 層原供停車場使用，嗣變更為非供停車場使用者，應恢復原房屋街路調整率 2

00%，該分處乃以 97 年 8 月 14 日北市稽大同乙字第 09739290200 號函核定系爭房屋地下第 3 層

變更供堆置營業貨品使用之面積（即防空避難室及停車場部分）共計 2,779 平方公尺部分，應自 97 年 7 月起改按營業用百分之五稅率課徵房屋稅，而原核定供停車場使用部分，因已非供停車場使用，其房屋街路等級調整率自 97 年 7 月起恢復為 200%，原供辦公室及防空避難室使用部分之房屋街路等級調整率誤載為 190%，應更正為 200%，並補徵該房屋地下第 3 層原供辦公室使用面積為 1,590 平方公尺部分，自 96 年 1 月起至 97 年 6 月 30 日止因誤植房屋街路等級

調整率之差額房屋稅計新臺幣（下同）2 萬 3,019 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機

關以 97 年 11 月 10 日北市稽法乙字第 09731814600 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於

97 年 11 月 12 日送達，訴願人仍不服，於 97 年 12 月 12 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。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定

.....

二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第 23 條第 1 項前段規定：「稅捐之徵收期間為五年，自繳納期間屆滿之翌日起算；應徵之稅捐未於徵收期間徵起者，不得再行徵收。」

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。.....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.....。」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 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三十日內，檢附證件，申請重新核計。」第 11 條規定：「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。前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項、第 2 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。」「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。」第 8 條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三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。」第 9 條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，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』、『折舊率及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準據。」

臺北市政府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告之「臺北市房屋街路等級調整

率

評定表」規定：「.....說明.....等級/8 調整率 250%.....等級/13 調整率 200%.....四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200/ 100（包括 200/100）以上者減 5 級。.....但設有電梯、升降機者自第 3 層起不再遞減，地下室亦同。.....八、停車場之房屋街路等級調整率一律按 100/100 計算。」、「臺北市房屋街路等級調整率表」規定：「... ..街路名稱 /重慶北路.....段數/1、2.....起迄點/起/鄭州路.....止/涼州街調整率%/250.....。」97 年 3 月 4 日府財稅字第 09730312500 號公告之「臺北市房

屋

街路等級

調整率表」規定：「.....街路名稱/重慶北路.....段數/1、2.....起迄點/起/鄭州路.....止/涼州街.....調整率%/250.....。」、「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定：「.....說明.....等級/8 調整率 250%.....等級/13 調整率 200%.....四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200%以上者減 5 級。.....但設有電梯、升降機者自第 3 層起不再遞減，地下室亦同。.....八、停車場之房屋街路等級調整率一律按 100%計算。」

二、本件訴願理由略以：

（一）原處分機關大同分處依據 97 年 3 月 4 日始修正公告之「臺北市房屋街路等級調整率評

定表」規定而認系爭建物地下第 3 層辦公室及防空避難室部分街路等級調整率應為 200%，而核定補徵訴願人辦公室部分 96 年、97 年房屋稅差額，惟 96 年以前之街路等級調整率是否與 97 年一致，原處分機關並未敘明。且停車場部分縱有未作停車場使用之事實，然該事實係發生於 97 年 7 月 15 日之後，竟將未作停車場使用前之 96 年及 97

年

房屋現值均按 200% 評定後，而要求補徵訴願人更正後之差額，違反法律不溯及既往原則。

- (二) 系爭房屋地下第 3 層已出租予○○公司臺北重慶分公司使用，該公司是否以合於契約約定及法令規定方式使用系爭房屋，非訴願人所得以控制，依臺北高等行政法院 91 年簡字第 346 號判決見解，認為房屋實際使用情形係指房屋所有權人本人使用或其他有權使用人（例如借用人、承租人）使用，本件係承租人使用該房屋，訴願人並非實際使用人，自不得認系爭房屋係因訴願人「房屋使用情形變更」，而據以課徵訴願人房屋稅。
- (三) 臺北市房屋稅徵收自治條例創設房屋稅條例所無規定之房屋稅率類型，即「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」，顯已逾越房屋稅條例第 6 條所定之授權範圍。
- (四) 原處分機關大同分處既係於 97 年 7 月 15 日派員至現場勘查，始發現系爭建物地下第 3 層防空避難室兼停車空間面積 2,779 平方公尺未經主管機關核准變更而違規供○○公司臺北重慶分公司堆置貨品使用，該分處竟核定自 97 年 7 月起按營業用百分之五稅率課徵房屋稅，已違反不溯及既往之適用原則。
- (五) 原處分機關大同分處未於 96 年及 97 年房屋稅徵收期間徵起，依稅捐稽徵法第 23 條規定，自不得再行徵收。因此，要求補徵訴願人因街路等級調整率錯誤更正後之房屋稅差額，與稅捐稽徵法規定相違。

三、查訴願人信託登記予○○公司所有本市大同區重慶北路○○段○○號房屋（地下 3 層、地上 7 層），其中地下第 3 層房屋部分，原經原處分機關大同分處核定供停車場使用之面積為 1,389.5 平方公尺部分，按非住家非營業用稅率百分之二課徵房屋稅；防空避難室面積為 1,389.5 平方公尺部分，免徵房屋稅；其餘面積 1,590 平方公尺作為辦公室使用之部分，按營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣經該分處辦理 97 年度房屋稅稅籍及使用情形清查作業時，於 97 年 7 月 15 日派員至現場勘查，查得上開房屋地下第 3 層之防空避難室及原供停車場使用之面積共計 2,779 平方公尺部分，未經主管機關核准變更使用而擅自供○○公司臺北重慶分公司堆置營業貨品使用；又該地下第 3 層房屋原供辦公室及防空避難室使用部分之房屋街路等級調整率本應為 200%，卻誤核定為 190%，而本市停車場之房屋街路等級調整率一律為 100%，該地下第 3 層原供停車場使用，嗣變更為非供停車

場使用者，應恢復原房屋街路調整率 200%，該分處乃以 97 年 8 月 14 日北市稽大同乙字第

0

9739290200 號函核定系爭房屋地下第 3 層變更供堆置營業貨品使用之面積（即防空避難室及停車場部分）共計 2,779 平方公尺部分，應自 97 年 7 月起改按營業用百分之五稅率課徵房屋稅，而原核定供停車場使用部分，因已非供停車場使用，其房屋街路等級調整率自 97 年 7 月起恢復為 200%，原供辦公室及防空避難室使用部分之房屋街路等級調整率誤載為 190%，應更正為 200%，並補徵該房屋地下第 3 層原供辦公室使用面積為 1,590 平方公尺部分，自 96 年 1 月起至 97 年 6 月 30 日止因誤植房屋街路等級調整率之差額房屋稅

計 2

萬 3,019 元，此有本市建成地政事務所建物測量成果圖暨系爭建物地下層平面圖、房屋稅主檔查詢、94 年及 97 年公告之臺北市房屋街路等級調整率表及評定表、房屋使用情形變更處理意見表及原處分機關大同分處 97 年 7 月 15 日現場勘查照片 15 幀等影本附卷可

稽

。則原處分機關大同分處依稅捐稽徵法第 21 條規定、臺北市房屋街路等級調整率表及評定表所為之處分，自屬有據。

四、雖訴願人主張原處分機關大同分處依據 97 年 3 月 4 日始修正公告之臺北市房屋街路等級調整率評定表核認系爭建物地下第 3 層辦公室部分應補徵 96 年、97 年房屋稅差額，惟 96 年以前之街路等級調整率是否與 97 年一致，不無疑問；且停車場部分縱有未作停車使用之事實，然該事實係發生於 97 年 7 月 15 日之後，該分處將未作停車使用前之 96 年及 97 年

房

屋現值均按 200% 評定後，而要求補徵訴願人更正後之差額，違反法律不溯及既往原則云云。按依房屋稅條例第 11 條關於房屋標準價格，每 3 年重新評定 1 次之規定，本府於

97

年 3 月 4 日府財稅字第 0973031250 0 號公告重新評定之臺北市房屋標準價格相關事項，是 97 年房屋稅部分，應依上開重新評定之公告辦理，而 96 年房屋稅部分，應依本府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告辦理。復按本府 94 年 2 月 14 日府財稅字第

09406256

500 號及 97 年 3 月 4 日府財稅字第 09730312500 號公告修訂之臺北市房屋街路等級調整率

評

定表，就系爭建物 1 樓之房屋街路等級調整率均規定為 250%，於路面第 2 層之房屋街路等級調整率在 200% 以上者減 5 級，但設有電梯、昇降機者自第 3 層起不再遞減，地下室亦同；停車場之房屋街路等級調整率一律按 100% 計算。是依上開公告規定，系爭建物

辦
1 樓之房屋街路等級調整率為 250%，因 1 樓至地下 3 樓設有貨梯，系爭建物地下第 3 層

%
公室及防空室避難室部分之房屋街路等級調整率應依 1 樓之房屋街路等級調整率 250%（第 8 等級）減 5 級為第 13 等級之 200%，原處分機關大同分處原核定為第 14 等級之 190%

雖
係誤植而更正為 200%，並無違誤。又查原處分機關大同分處審認該地下第 3 層中之防空避難室於 96 年至 97 年 6 月業已核定免徵房屋稅在案，其房屋街路等級調整率雖有誤植，尚無須補徵其房屋稅，然因該地下第 3 層供辦公室使用之部分，因誤植房屋街路等級調整率而應補徵 96 年、97 年之差額房屋稅計 2 萬 3,019 元；該地下第 3 層原供停車場部分

無誤植房屋街路等級調整率之情形，係因變更停車場使用為辦公室之營業使用，自無原供停車場使用之房屋街路等級調整率 100% 之適用，故其房屋街路等級調整率自 97 年 7 月起恢復為 200%，並無訴願人所稱補徵該地下第 3 層原停車場使用部分之情事，訴願主張，顯係誤解，不足採據。又訴願人主張系爭房屋地下第 3 層已出租予○○公司臺北重慶分公司使用，該公司是否以合於契約約定及法令規定方式使用系爭房屋，非訴願人所得以控制，依臺北高等行政法院 91 年簡字第 346 號判決見解，自不得認系爭房屋係因訴願人「房屋使用情形變更」，而據以課徵訴願人房屋稅等語，然查，房屋稅之課徵係以房屋實際使用情形作為核課依據，而房屋實際使用情形係指房屋所有權人本人使用，或其他有權使用人（例如借用人、承租人）使用房屋所生之情形，此有最高行政法院 94 年度判字第 27 號判決可資參照。該判決雖非針對本案所為，惟法院對法律意見之判斷，仍得為行政機關認事用法之基礎。訴願人引據臺北高等行政法院 91 年簡字第 346 號判決內容主張，如果房屋係遭第三人未經所有權人同意私自占用（例如竊占），則房屋所有人已屬被害人，即不能以第三人私自占用之使用情形，認為屬於所有人之「房屋實際使用情形」，而據以課徵房屋稅。惟查本件系爭地下第 3 層房屋之使用人○○公司臺北重慶分公司為有權使用之人，非屬上開判決所稱竊占之情形，訴願人尚難以此為由主張該房屋之使用情形並未變更，是其主張，尚難採據。

五、再查訴願人主張臺北市房屋稅徵收自治條例就「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」創設房屋稅條例所無規定之類型，顯已逾越房屋稅條例第 6 條所定之授權範圍乙節。按房屋稅依房屋現值，分別按住家用稅率、營業用稅率或非住家用非營業用稅率等 3 種稅率課徵房屋稅，此為房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條所明定。本件系爭地下第 3 層房屋之使用執照所載用途為停車場及防空避難室部分，依上開規定應屬非住家用房屋，訴願人未經核准變更為營業使用，原處分機關按營業用稅率百分之五課徵房屋稅，並無違誤，亦無增

加房屋稅條例所無規定課稅類型之情事，訴願主張，不足採憑。復查，訴願人主張原處分機關大同分處係於 97 年 7 月 15 日始發現系爭建物地下第 3 層防空避難室兼停車空間面積

2,779 平方公尺未經主管機關核准變更而違規為堆置貨品使用，該分處竟核定自 97 年 7 月起按營業用百分之五稅率課徵房屋稅，違反不溯及既往適用之原則云云。按臺北市房屋稅徵收自治條例第 9 條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」本件原處分機關大同分處係於 97 年 7 月 15 日實施現場勘查，查得訴願人所有系爭房屋地下第 3 層有變更使用之情事，依該自治條例第 9 條規定，原處分機關大同分處審認自 97 年 7 月起改按營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。末查，訴願人主張原處分機關大同分處未於 96 年及 97 年房屋稅徵收期間徵起，依稅捐稽徵法第 23 條規定自不得再行徵收。惟依首揭稅捐稽徵法第 21 條及第 23 條規定，稅捐之核課期間為 5 年，在核課期間之 5 年內經另發現應

徵之稅捐，仍應依法補徵。經查本件 96 年及 97 年房屋稅之核課期間尚未逾 5 年，是訴願主張，委難採據。從而，原處分機關大同分處所為處分及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 3 月 11 日市長 郝龍斌公假
副市長 吳清基代行

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）