

訴 願 人 臺北市政府社會局

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅等事件，不服原處分機關民國 108 年 12 月 23 日北市稽中正乙字第 1083711638 號及 109 年 1 月 10 日北市稽中正乙字第 1093800022 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

- 一、關於 108 年 12 月 23 日北市稽中正乙字第 1083711638 號函部分，訴願駁回。
- 二、關於 109 年 1 月 10 日北市稽中正乙字第 1093800022 號函部分，訴願不受理。

事實

- 一、本市中正區○○○路○○段○○號、○○號○○、○○、○○樓、○○號○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○號、○○號○○、○○、○○樓、○○號○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○號、○○號○○、○○、○○樓等○○戶房屋【領有 57 使字第 xxxx 號使用執照，業主姓名為○○中學（下稱○○）校長○○○，主要用途為集合住宅；無障礙升降設備領有 107 使字第 xxxx 號使用執照，起造人姓名為臺北市政府社會局代理局長○○○】，及房屋坐落基地本市中正區○○段○○小段○○地號土地，均為臺北市所有。上開○○戶房屋除本市中正區○○○路○○段○○號（下稱○○號房屋）之管理人為○○【自民國（下同）109 年 3 月改由訴願人管理】外，其餘 17 戶房屋（下稱系爭房屋）由訴願人任管理人；上開土地（宗地面積 610 平方公尺）訴願人管理範圍為 19/20，管有面積 579.5 平方公尺（下稱系爭土地，自 109 年 3 月訴願人

管

理範圍為全部）。系爭房屋及系爭土地原依房屋稅條例第 14 條第 4 款及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定，免徵房屋稅及地價稅在案。嗣經原處分機關查得自 108 年 7 月

1 日

起，系爭房屋部分面積供營業使用及非營利組織使用，與前開免稅規定不符，爰以 108 年 10 月 4 日北市稽中正乙字第 1083709058 號函（該函誤植○○管理之○○號房屋，經原處分機關以 109 年 5 月 22 日北市稽中正乙字第 1093702805 號函更正在案）核定系爭房屋

部

分面積恢復課徵房屋稅及按系爭房屋供營業使用及非營利組織使用面積所占比例，核定系爭土地部分面積 266.5 平方公尺自 109 年起按基本稅率課徵地價稅，其餘面積 313 平方公尺免徵地價稅。

二、訴願人以 108 年 10 月 25 日北市社團字第 1083168508 號函向原處分機關所屬中正分處（下

稱中正分處）申請依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款私有房屋不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋，免徵房屋稅之規定，申請系爭房屋及系爭土地減免房屋稅及地價稅。其理由略以，為回應民間團體倡議公部門釋出閒置空間，以低於市價之租金提供○○作辦公室使用，訴願人為推動營造○○友善環境政策，依政府採購法以新臺幣（下同）0 元委託案外人○○有限公司（下稱○○公司）辦理「○○」，實為公益，不以營利為目的等語。嗣訴願人以 108 年 12 月 10 日北市社團字第 1083186779

號

函檢送○○聚落○○—○○樓使用狀況及進駐情形表予中正分處，經原處分機關依土地稅法第 20 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條等規定，以 108 年 12 月 23 日北市稽中正

乙

字第 1083711638 號函（該函主旨誤植○○管理之○○之○○號房屋，經原處分機關以 109 年 5 月 22 日北市稽中正乙字第 1093702805 號函更正在案）更正核定系爭土地部分面積

32

1.36 平方公尺應自 109 年起按基本稅率課徵地價稅，其餘面積 258.14 平方公尺免徵地價稅，並檢送系爭房屋更正後○○聚落房屋稅核課情形表，詳載系爭房屋依個別使用情形，分別按營業用稅率 3%、非住家非營業用稅率 2%課徵房屋稅及免稅之面積，該函於 108 年 12 月 24 日送達。

三、嗣訴願人以 109 年 1 月 2 日北市社團字第 1083209438 號函，重申系爭房屋委託營運不以營

利為目的意旨，並檢送○○聚落 109 年細部營運計畫予中正分處。經原處分機關以 109 年 1 月 10 日北市稽中正乙字第 1093800022 號函復：「主旨：貴局申請所管有……房屋及其坐落土地免徵房屋稅及地價稅一案……說明：……二、查旨揭房屋及其坐落土地因部分面積供非營利組織及社會企業進駐使用，核無房屋稅條例第 14 條第 4 款及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款免徵房屋稅及地價稅規定之適用，是本處依貴局提供之使用情形據以核課房屋稅及地價稅，並分別於 108 年 10 月 4 日、同年 12 月 23 日以北市稽中正乙字第

10

83709058 號、第 1083711638 號函復說明相關徵免法令依據及核課情形在案。」訴願人不服 108 年 12 月 23 日北市稽中正乙字第 1083711638 號及 109 年 1 月 10 日北市稽中正乙字

第 109

3800022 號函，於 109 年 1 月 30 日向本府提起訴願，1 月 31 日、2 月 26 日補正訴願程式，3 月

13 日補充訴願理由、4 月 9 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願人之代表人（局長）原為○○○，嗣於 109 年 2 月 1 日起由○○○兼任，並於

109

年 2 月 26 日聲明承受訴願，嗣訴願人之代表人於 109 年 4 月 1 日起變更為○○○，並於

109

年 4 月 9 日聲明承受訴願；又本件訴願人提起訴願期間末日原為 109 年 1 月 23 日（星期三）

，因是日適逢春節連續假期前 1 日調整放假，依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以休息日之次日即 109 年 1 月 30 日（星期四）代之，是本件訴願未逾期；合先敘明。

貳、關於原處分機關 108 年 12 月 23 日北市稽中正乙字第 1083711638 號函部分：

一、按房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……

二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，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；供人民團體等非營業使用者，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 條第 4 款規定：「公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：……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。」第 15 條第 1 項第 5 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，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，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不在此限。」

土地稅法第 7 條規定：「本法所稱公有土地，指……直轄市有……之土地。」第 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第 16 條第 1 項前段規定：「地價稅基本稅率為千分之十。」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。」

土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定：「下列公有土地地價稅……全免：……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……。」

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：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭房屋及系爭土地（下稱○○聚落）原係○○教師眷舍。為回應民間團體倡議公部

門釋出閒置空間，以低於市價之租金提供○○作辦公室使用，訴願人依政府採購法以 0 元將系爭房屋委託案外人○○公司營運管理，自負盈虧。該公司雖可收取進駐單位之租金（○○樓商業租金、○○樓至○○樓辦公空間租金），該公司須繳納系爭房屋房屋稅、地價稅及因營業衍生之其他稅捐。本案營運係為協助本府推動營造○○友善環境政策，不以營利為目的，提供非營利組織、社會企業進駐使用，實為公益，具有實質社教機構意義與型態，雖為公有房舍，建議比照房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款規定免徵房屋稅。又或考量系爭房屋之使用具創新性及公私協力之效，請依房屋稅條例第 14 條第 4 款及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定（社教機構）免徵房屋稅及地

價

稅。

- （二）考量○○類型多元、規模大小不一，對於辦公空間之需求有明顯差異。訴願人將系爭房屋○○樓、○○樓規劃為單戶辦公室或活動空間、○○樓為共同辦公空間、會議室及交流空間。系爭房屋○○樓商業空間，作商業使用，訴願人同意原處分機關依營業用稅率課徵房屋稅及地價稅；○○樓至○○樓空間應當認定為社教機構，得依法免徵房屋稅及地價稅。請撤銷原處分。

三、查系爭房屋及系爭土地為訴願人所管理，原免徵房屋稅及地價稅在案。自 108 年 7 月 1 日起系爭房屋部分面積供營業使用及非營利組織使用，有系爭土地之相關部別列印（不含地上建物）、系爭房屋之相關部別列印、訴願人 108 年 7 月 31 日北市社團字第

1083121645

號函及 108 年 12 月 10 日北市社團字第 1083186779 號函檢送○○聚落○○-○○樓使用狀況

及進駐情形表等影本附卷可稽。原處分機關以系爭房屋部分面積供營業使用及非營利組織使用，核定系爭房屋依個別使用情形，分別按營業用稅率 3%、非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅及免稅面積（如附表），與按系爭房屋供營業使用及非營利組織使用面積所占比例，核定系爭土地部分面積 321.36 平方公尺應自 109 年起按基本稅率課徵地價稅，其餘面積 258.14 平方公尺免徵地價稅，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋不以營利為目的，提供非營利組織、社會企業進駐使用，實為公益，具有實質社教機構意義與型態，雖為公有房舍，建議比照房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款規定免徵房屋稅；或考量系爭房屋之使用具創新性及公私協力之效，應依房屋稅條例第 14 條第 4 款及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定（社教機構）免徵房屋稅及

地

價稅云云。按基於租稅法定原則，稅捐稽徵機關向人民課徵稅捐，須有法律依據，惟合於減免者，亦須以法律有明文規定為限。次按公有房屋供公立學校、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，免徵房屋稅；私有房屋不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋，免徵房屋稅；本市非住家用房屋，供營業使用者，房屋稅稅率百分之三、供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，房屋稅稅率百分之二；為房屋稅條例第 14 條第 4 款、第 15 條第 1 項第 5

款

及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款所明定。又公有土地按基本稅率千分之十徵收地價稅；公有土地供公立之醫院、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，地價稅全免；為土地稅法第 16 條第 1 項前段、第 20 條前段及土地稅減免規則第 7 條第 1 項

第 5

款所明定。查系爭房屋及系爭土地為公有房屋及公有土地，為訴願人所管理，且系爭房屋自 108 年 7 月起部分供營業使用及非營利組織使用，有訴願人 108 年 7 月 31 日北市社團

字

第 1083121645 號函及 108 年 12 月 10 日北市社團字第 1083186779 號函檢送○○聚落○○-

○

○樓使用狀況及進駐情形表等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。是原處分機關審認系爭房屋部分面積供營業使用及非營利組織使用，依個別使用情形，依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定，分別按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2%

課

徵房屋稅，及依土地稅法第 20 條前段規定，按系爭房屋供營業使用及非營利組織使用面積所占比例，核定系爭土地部分面積 321.36 平方公尺應自 109 年起按基本稅率課徵地價稅，並無違誤。雖訴願人主張應依房屋稅條例第 14 條第 4 款及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定免徵房屋稅及地價稅云云；惟系爭房屋部分面積供營業使用及供非營利組織使用，並無供社教機構使用，與上開規定使用情形不同，自無上開免稅規定之適用。

另訴願人主張比照房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款規定免徵房屋稅等語；惟上開規定係以私有房屋為課稅標的，系爭房屋為公有房屋，亦無上開規定之適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

參、關於原處分機關 109 年 1 月 10 日北市稽中正乙字第 1093800022 號函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查上開原處分機關 109 年 1 月 10 日北市稽中正乙字第 1093800022 號函內容，係原處分機關

向訴願人說明，本件依訴願人提供資料據以核課系爭房屋及系爭土地之房屋稅及地價稅，且原處分機關前以數函說明相關徵免法令依據及核課情形等。核其性質，僅係事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

附表：系爭房屋之房屋稅核課情形表

單位：平方公尺

樓層	門牌(臺北市中正區重慶南路 3 段)	面積(含公設)	房屋稅課稅情形		
			按非住家非營業用稅率面積	按營業用稅率面積	免稅面積
1 樓	2 號	199.8		199.8	
	2 之 1 號	62.3		62.3	
2 樓	2 號 2 樓	92.3			92.3
	2 號 2 樓之 1	90			90
	2 之 1 號 2 樓	89.1			89.1
	2 之 1 號 2 樓之 1	73.9		73.9	
	2 之 2 號 2 樓	73.9			73.9
3 樓	2 號 3 樓	92.3	92.3		
	2 號 3 樓之 1	90	90		
	2 之 1 號 3 樓	89.1	89.1		
	2 之 1 號 3 樓之 1	73.9	73.9		
	2 之 2 號 3 樓	73.9	73.9		
4 樓	2 號 4 樓	92.3	17.26	20.4	54.64
	2 號 4 樓之 1	90	16.49	16.36	57.15
	2 之 1 號 4 樓	89.1	18.08	2.28	68.74
	2 之 1 號 4 樓之 1	73.9			73.9
	2 之 2 號 4 樓	73.9			73.9
增建	2 號 2、3、4 樓(增建)	6			6
小計		1525.7	471.03(a)	375.04	679.63
				(b)	
合計		1525.7	(a)+(b)=846.07		679.63

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 6 月 24 日

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）