

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

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 111 年 2 月 17 日北市稽南港乙字第 1114900344 號函關於部分房屋及停車位課徵房屋稅部分之處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市南港區○○○路○○號等 141 戶房屋（下稱系爭房屋），領有本府都市發展局民國（下同）110 年 10 月 6 日核發之 110 使字第 xxxx 號使用執照，系爭房屋之構造種類為鋼骨造，總層數為地上 28 層地下 4 層，共 32 層，使用分區為商業區（供觀光旅館使用），共通層地下 1 層至地下 4 層供一般旅館業及停車空間等使用。訴願人於 110 年 11 月 24 日向原處分機關所屬南港分處（下稱南港分處）申報系爭房屋新建設籍及使用情形，經南港分處現場勘查結果為空置，原處分機關乃依房屋稅條例第 10 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱本市房屋稅自治條例）第 4 條等規定，以 110 年 12 月 14 日北市稽南港乙字第 1104904623 號函（下稱 110 年 12 月 14 日函）通知訴願人，核定系爭房屋之房屋現值，並自 110 年 11 月起按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅。訴願人不服，向本府提起訴願。
- 二、訴願人另於 111 年 2 月 8 日以臺灣士林地方法院（下稱士林地院）執行命令命就系爭房屋之部分樓層房屋【B 棟地上 10 至 12 層（稅籍編號 13027072069 至 13027072088）、15 至 17 層（稅籍編號 13027072097 至 13027072108）及地下層相連部分之 50 個停車位（稅籍編號 13027072001、13027072002）】禁止為一定行為（不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為）為由，向南港分處申請系爭應稅房屋自 110 年 11 月起停止課徵或免徵房屋稅。
- 三、嗣經原處分機關重新審查後，以 111 年 2 月 17 日北市稽南港乙字第 1114900344 號函（下稱原處分）通知訴願人，並副知本府法務局，訴願人

於 110 年 11 月 24 日申報系爭房屋設立房屋稅稅籍，經重新審查結果，依房屋稅條例等規定重新核定系爭房屋現值及自 110 年 11 月起仍按非住家非營業用稅率 2%課徵房屋稅；系爭房屋於 110 年 10 月 6 日經核發使用執照，依房屋稅條例第 12 條第 2 項規定，即應自建造完成日之次月 110 年 11 月起課徵房屋稅，並無同條例第 8 條及第 15 條第 1 項規定得停止課徵或免徵房屋稅之情形，是系爭應稅房屋仍應課徵房屋稅；另撤銷 110 年 12 月 14 日函等。

四、嗣本府以 110 年 12 月 14 日函已不存在為由，就訴願人前開訴願案件，以 111 年 3 月 31 日府訴一字第 1116080309 號訴願決定：「訴願不受理。」其間，原處分於 111 年 2 月 18 日送達，訴願人就原處分關於系爭應稅房屋仍應課徵房屋稅部分之處分不服，於 111 年 3 月 2 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書訴願請求欄記載略以：「一、請求撤銷……111 年 2 月 17 日北市稽南港乙字第 1114900344 號函依核定房屋現值自 110 年 11 月起課徵房屋稅之行政處分。二、受臺灣士林地方法院……執行命令限制之地上 6 層樓房屋與地下 50 個車位，應自……110 年 11 月起停止課徵或免徵房屋稅，至假處分經撤回或本案訴訟撤回、調解、和解或裁判確定，達房屋可使用狀態，使開始課徵房屋稅。」經本府法務局以電話向訴願人確認其真意，訴願人公司承辦人表示係就原處分關於系爭應稅房屋並無停止課徵或免徵房屋稅部分之處分不服，有本府法務局公務電話紀錄附卷可稽，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第 1 條規定：「房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。」第 2 條規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第 4 條第 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」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 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 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形……。」第 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」第 10 條第 1 項規定：「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。」第 12 條規定：「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。」第 15 條第 1 項第 7 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

建築法第 70 條第 1 項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照……。」

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六條及第二十四條規定制定之。」第 2 條規定：「本市房屋稅之徵收，除法規另有規定外，依本自治條例之規定辦理。」第 4 條第 1 項第 2 款、第 3 項前段規定：「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。」「房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。」第 6 條第 1 款前段規定：「房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日……。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人接獲士林地院 110 年 9 月 17 日士院擎 110 司執全莊字第 231 號執行命令載明：「……106 年度建字第 xx 號建築執照所示建物 B 棟地上

10 層至 12 層、地上 15 層至 17 層，以及該建物共通層地下 1 層至 4 層中由聲請人指定之 50 個相鄰之停車位，均不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為……。」是此部分，訴願人皆無法使用，僅得空置。依原處分機關核定系爭房屋之房屋現值為新臺幣（下同）27 億 4,712 萬 7,800 元，前述士林地院執行命令共 6 層房屋部分之核定現值為 4 億 4,120 萬 2,000 元，50 個停車位之核定現值為 3,604 萬 425 元。總計系爭應稅房屋訴願人受法院執行命令限制無法使用之部分，占系爭房屋全部可使用部分 17.37%。

(二) 按本市房屋稅自治條例第 6 條及房屋稅條例第 8 條、第 15 條第 1 項第 7 款免徵房屋稅事由等規定，房屋稅課徵起算日，按其立法意旨應是可供使用之日為申報起算日，並予以課徵房屋稅。本案因訴願人接獲法院之執行命令，使系爭應稅房屋皆成為不可使用，實質上無可供使用、居住或任何可供收益之處，應非房屋稅課徵之客體。系爭應稅房屋部分，應自 110 年 11 月起停止課徵或免徵房屋稅，至假處分經撤回或本案訴訟撤回、調解、和解或裁判確定，達房屋可使用狀態，始開始課徵房屋稅。請撤銷原處分。

四、查本件原處分機關審認系爭房屋（含系爭應稅房屋）經訴願人申報新建設籍及使用情形，且經現場勘查結果為空置，乃核定房屋現值，並自 110 年 11 月起按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅，系爭應稅房屋並無停止課徵或免徵房屋稅之法定事由，以原處分核定系爭應稅房屋仍應課徵房屋稅，有系爭房屋 110 年 11 月 24 日房屋新、增、改建設籍及使用情形申報書、南港分處 110 年 11 月 30 日會（現）勘紀錄表及照片 14 幀等影本附卷可稽，是原處分關於系爭應稅房屋仍應課徵房屋稅部分之處分，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭應稅房屋受法院執行命令限制致訴願人不能使用，依本市房屋稅自治條例第 6 條及房屋稅條例第 8 條、第 15 條第 1 項第 7 款等規定之立法意旨，應停止課徵或免徵房屋稅云云。本件查：

(一) 按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；所定申報日期之起算日期，如係新建房屋者，以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日；主管稽徵機關則應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值，並按房屋稅條例第 5 條所定之房屋使用類型及稅率，依房屋現值課徵房屋稅；本市房屋空置不為使用者

，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵；本市非住家用房屋，其性質可認定為非供營業用者，按 2% 課徵房屋稅；新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課房屋稅，未滿 1 個月者不計；為房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款、第 7 條、第 10 條第 1 項、第 12 條第 2 項及本市房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 2 款、第 6 條第 1 款前段所明定。

(二) 查系爭房屋領有本府都市發展局 110 年 10 月 6 日核發之 110 使字第 xxx x 號使用執照，訴願人依房屋稅條例第 7 條及本市房屋稅自治條例第 6 條第 1 款前段規定，於 110 年 11 月 24 日向南港分處申報系爭房屋之房屋稅籍及使用情形。案經南港分處現場勘查結果為空置，原處分機關依本市不動產評價委員會評定之標準，核定系爭房屋之房屋現值，並依房屋稅條例第 12 條第 2 項規定，核定系爭房屋自 110 年 11 月起按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅。又系爭應稅房屋係位於系爭房屋之部分樓層，是系爭應稅房屋亦應自 110 年 11 月起按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅。

(三) 按房屋稅條例第 8 條及第 15 條第 1 項第 7 款分別規定，房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，在未重建完成期內，停止課稅；私有房屋受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用，免徵房屋稅。惟本件原處分機關係以系爭房屋核定現值及使用情形核定系爭房屋房屋稅率，並審認系爭應稅房屋並無停止課徵或免徵房屋稅，與房屋稅條例第 8 條及第 15 條第 1 項第 7 款停止或免徵房屋稅之情形顯不相同，尚難比附援引。是系爭應稅房屋尚無依前開停止課稅或免徵房屋稅規定之適用。另房屋稅納稅義務人依房屋稅條例第 7 條規定，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；本市房屋稅自治條例第 6 條則明定，納稅義務人依前開房屋稅條例第 7 條規定申報房屋稅籍日期之起算日期，而與房屋稅課徵起算日無涉。是原處分機關審認系爭應稅房屋應自 110 年 11 月起按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分關於系爭應稅房屋仍應課徵房屋稅部分之處分，揆諸前揭規定，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 袁 秀 慧  
委員 張 慕 貞  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 5 月 20 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）