

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因課徵房屋稅事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、訴願人所有本市○○○路○○段○○巷○○號及○○號○○樓建物，原按住家用稅率課徵房屋稅，嗣原處分機關中北分處於八十七年一月五日房屋普查時，發現系爭房屋存放塑膠管及原料，已供作倉庫使用，乃以八十七年二月六日北市稽中北創乙字第八七九〇七〇〇〇〇號書函通知訴願人系爭房屋應自八十七年一月起按營業用稅率課徵房屋稅。
- 二、訴願人不服，於八十七年二月二十五日向原處分機關中北分處申覆，經該分處以八十七年三月三日北市稽中北乙字第八七〇〇四五一四〇〇號函復知訴願人依稅捐稽徵法第三十五條規定，申請復查。
- 三、因本案係不服原處分機關中北分處對房屋稅之改課，而非對核定之稅額不服，無需依稅捐稽徵法第三十五條規定申請復查，得逕行提起訴願，原處分機關乃將其申覆書併答辯書檢送本府辦理。訴願人於八十七年四月十日補充訴願理由。

理 由

- 一、查本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為處分，應視為原處分機關所為之處分，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第五條規定：「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三八，最高不得超過百分之二。但自住房屋不得超過百分之一點三八。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。」第七條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。」

臺北市房屋稅徵收細則第十三條規定：「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。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人數年來未曾將所有房屋，有償出租與他人使用或個人營業性之倉庫使用，現場所臨時放置之物品，如防水劑、塑膠管及施工工具，均為備修繕房屋漏水工程使用，至於其他散置地上袋裝物品，係因漏水導致腐壞之天花板及隔間建材廢棄物及一些個人營生用具，另有些是前承租人上展土木包工業遺棄之部分物品及招牌。
- (二) 該屋數年前曾出租與上展土木包工業及○○有限公司使用，租金各有數萬元，依一般常識而言，房屋所有者，自不可能放棄租金較高，較不會損壞室內裝潢之辦公室使用，而移作租金較低而較會損傷裝潢之營業性倉庫使用。
- (三) 訴願人為申請自用住宅，已將房屋收回數年，並早有登報公開出售，甚至八十七年一月十九日立契簽約將土地出售予臺灣永源實業公司，申請一生僅能適用一次之自用住宅稅率，原處分機關是否因上展土木包工業原懸掛在屋外之招牌，迄今仍遺留原處，而認定作營業倉庫使用？
- (四) 原處分機關承辦人八十七年二月六日十八時至現場勘查，只在屋前問「屋內塑膠管是誰的？」未進入屋內即離開，按現場塑膠管及防水劑係整修漏水及改裝水管備用，因屋齡已二十幾年，漏水極為嚴重。
- (五) 稅務員如何進去？有否照相採證？有否依自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第十六條房屋稅業務單位應行辦理事項，加強辦理房屋稅清查，對營業用房屋應將商號名稱及房屋使用情形註記於稅籍記錄表，其無商號名稱者註記營業項目，並將與營業有關資料通報營業稅業務單位運用之規定，將房屋之使用情形註記於稅籍記錄表並通報營業稅業務單位？以八十七年二月六日之照片作為八十七年一月六日起有作營業用之證據是否合理？自八十七年二月七日起前述房屋內已空無一物，還要被以營業用核課房屋稅？

四、卷查訴願人所有本市○○○路○○段○○巷○○號及○○號○○樓房屋，原按住家用稅率課徵房屋稅，嗣經原處分機關中北分處於八十七年一月五日房屋普查時，發現系爭房屋並非作住家使用，而係存放塑膠管及原料，供作倉庫使用，有房屋稅現值核計表影本附案可稽，乃依臺北市房屋稅徵收細則第十三條規定，核定自八十七年一月起改按營業用稅率核課房屋稅。

五、惟查，訴願理由稱系爭房屋數年前曾出租與上展土木包工業及鎧駿企業有限公司乙節，經本府訴願審議委員會八十七年四月九日派員向本府建設局查證結果，鎧駿企業有限公司已於八十五年四月十六日自本市○○街○○巷○○弄○○號遷往臺灣省營業，自無於上址營業之可能。至於上展土木包工業部分，本府建設局並無資料可資查證。則該土木

包工業究於何時遷移，又訴願人主張系爭建物屋齡已二十幾年有嚴重漏水現象，檢附照片四十八幀佐證，所存放塑膠管及原料，乃係準備鳩工修繕，再出售臺灣永源實業公司，是否屬實？原處分機關承辦人是否未進入屋內查證即離開？原處分機關答辯並未釋明，且未檢附現場照片、會勘紀錄、鄰居訪問等足資認定供作倉庫使用之相關證明，逕以屋內放置塑膠管及原料，遽認供作倉庫使用，自嫌率斷。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

六、又原處分機關以八十七年五月一日北市稽法乙字第八七一二二一三八〇〇號補充答辯敘明：「系爭〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇、〇〇號〇〇樓房屋現場已空置並提供相片佐證，原核定供營業用房屋六〇點八及五八點九平方公尺准自八十七年三月起改按住家用稅率核課房屋稅。」併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 五 月 二 十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行