

彰化縣政府訴願決定書（案號 106—1104）

府法訴字第 1060328533 號

訴願人：王○○

訴願人因房屋稅事件，不服本縣地方稅務局員林分局（下稱原處分機關）106 年 8 月 14 日彰稅員分二字第 1066208001 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分關於 106 年 8 月及 9 月，系爭房屋第 1 層面積 7.3 平方公尺改按非住家非營業用稅率課徵之部分部分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分；其餘訴願駁回。

事 實

訴願人所有本縣○○市○○里○○路○段○○○巷○號房屋（下稱系爭房屋），於 104 年 6 月 15 日自原所有權人游○○移轉登記取得所有權，系爭房屋原於 93 年 12 月間及 97 年 9 月間分別登記為○○○○○有限公司及該公司勞工退休準備金監督委員會（下稱○○○公司勞退準備金監委會）之營業地址，其中○○○○○有限公司於 103 年 7 月 21 日已異動變更其營業所在地址，惟○○○公司勞退準備金監委會仍以系爭房屋為登記地址至今未異動變更。原處分機關原核定系爭房屋第 1 層 43.8 平方公尺按營業用稅率課徵 105 年及 106 年房屋稅。訴願人於 106 年 8 月 9 日向原處分機關申請系爭房屋第 1 層改按自住用稅率課徵房屋稅，並退還 105 年及 106 年溢繳之稅款，經原處分機關審認因○○○公司勞退準備金監委會仍設址於系爭房屋，乃以系爭處分核定，自 106 年 8 月起，系爭房屋第 1 層面積 7.3 平方公尺改按非住家非營業用稅率課徵，其餘面積全部按自住用稅率課徵房屋稅，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

（一）此房屋本人自 104 年 6 月購入僅供自住，惟因前屋主未將

○○○公司勞退準備金監委會遷出，以致本人遭採非住家用稅率課徵房屋稅，導致本人權益受損。

(二)原「○○○○○有限公司」營業登記已於104年遷出，該房屋僅供本人自住使用，鑑請查核，並退還期間多課徵之稅額。

二、答辯意旨略謂：

(一)卷查系爭房屋原設有○○○企業有限公司營業登記及該公司勞退準備金監委會扣繳單位登記，第1層樓面積43.8平方公尺按營業用稅率(3%)核課在案，訴願人於104年5月12日與游君訂立買賣契約，於同年月15日申報契稅並與游君共同申報土地增值稅，並於同年6月15日登記取得系爭房屋。查訴願人申報契稅未同時申報房屋使用情形、土地增值稅申報書第14欄勾選不申請自用住宅用地課徵地價稅，又未依房屋稅條例第7條規定於房屋買賣之日起30日內申報使用情形，故維持第1層樓面積43.8平方公尺按原營業用稅率(3%)課徵、餘按自住住家用稅率(1.2%)課徵105年(104年7月1日至105年6月30日)、106年(105年7月1日至106年6月30日)房屋稅。嗣訴願人於106年8月9日始向員林分局申請自住住家使用並退還溢繳房屋稅，經查系爭房屋原供○○○○○有限公司設立營業登記使用，雖依營業稅籍主檔查詢系爭商號已於103年7月21日變更營業所在地址，惟縱公司營業地址變更尚難謂系爭房屋即恢復供自住住家使用，又系爭房屋仍設有勞退準備金監委會登記，員林分局依房屋稅條例第5條第1項第3款及本縣房屋稅徵收細則第10條規定，核定自106年8月起第1層六分之一面積7.3平方公尺改按非住家非營業用稅率(2%)課徵，餘按自住住家用稅率(1.2%)課徵房屋稅，於法並無不合，訴願人主張顯有誤解。

(二)至訴願人主張前屋主未將「○○○○○有限公司勞工退休準備金監督委員會」遷出一節，員林分局已於106年9月13日以彰稅員分二字第1066209291號函請財政部中區國稅局員林稽徵所依權責辦理，併予敘明。

理 由

一、關於訴願人請求退還 105 年(104 年 7 月 1 日至 105 年 6 月 30 日)及 106 年(105 年 7 月 1 日至 106 年 6 月 30 日)溢繳之房屋稅部分：

- (一)按「房屋稅向房屋所有人徵收之。」「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，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三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。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。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。」「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；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」「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，其變更日期在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後之稅率。」「房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：一、供營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用之房屋，按其房屋現值課徵百分之三。二、依法登記之工廠自有供直接生產使用之房屋，按營業用房屋減半徵收之。三、住家用房屋按其房屋現值依下列稅率課徵：(一)供自住或公益出租人出租使用之住家用房屋，按其房屋現值課徵百分之一點二。(二)其他供住家用房屋，按其房屋現值課徵百分之一點五。四、人民團體等非營業用房屋，按其房屋現值課徵百分之二。」房屋稅條例第 4 條第 1 項前段、第 5 條第 1 項、第 7 條第 1 項；本縣房屋稅徵收細則第 10 條；本縣房屋稅徵收稅率自治條例第 2 條分別定有明文。

- (二)次按「房屋稅條例第 7 條規定：『納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值（編者註：本條已修正為申報房屋稅籍有關事項）及使用情形，其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。』依上規定，房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內向當地主管稽徵機關申報變更後之使用情形。來函所陳房屋原供甲公司營業，於 73 年 9 月 12 日遷往他處營業並已辦竣變更營業地址登記，該房屋納稅義務人遲至 74 年 5 月 14 日始向該管稽徵機關申報使用情形變更。按房屋稅稅率係依房屋使用情形分為住家用、非住家營業用與非住家非營業用 3 種。本案房屋自甲公司於 73 年 9 月 12 日遷出後，至房屋稅納稅義務人於 74 年 5 月 14 日申報使用情形變更為止之期間，究係供住家用、非住家營業用或非住家非營業用，既未據納稅義務人依限申報，稽徵機關無法追溯查明其使用情形，依首揭條文規定應自 74 年 5 月 14 日申報之當月起適用變更後之稅率，經核尚無不合。」財政部 75 年 8 月 15 日台財稅第 7562653 號函釋可資參照。
- (三)末按司法院釋字第 537 號解釋：「…稅捐稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人所得支配之範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而課納稅義務人申報協力義務。…」
- (四)查訴願人所有系爭房屋第 1 層原按營業用稅率課徵房屋稅，嗣訴願人於 106 年 8 月 9 日向原處分機關申請系爭 1 樓房屋改按自家用稅率課徵房屋稅。原處分機關依前揭房屋稅條例第 7 條規定及財政部函釋意旨，以系爭處分否准訴願人之退稅申請，洵屬有據。
- (五)至訴願人主張系爭房屋自 104 年 6 月購入僅供自住云云。按房屋稅係依房屋現值及實際使用面積，分別按住家用、非住家用及同時作住家及非住家用稅率，課徵房屋稅；房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報，並應自申報之當月起適用變更後之稅率，揆諸房屋稅條例第 5 條、第 7 條及前

揭財政部函釋意旨自明。查本件訴願人至 106 年 8 月 9 日始提出房屋使用情形變更為自住之申請，參照司法院釋字第 537 號解釋意旨，訴願人於稅捐稽徵程序中負有協力義務，原處分機關依其申請核定系爭房屋第 1 層自申請當月即 106 年 8 月起不再按營業用稅率課徵房屋稅，而未申請變更使用前課徵之房屋稅款不予退還，並無違誤。訴願主張，尚難憑採。從而，系爭處分有關否准退還稅款之部分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

二、關於自 106 年 8 月起，系爭房屋第 1 層面積 7.3 平方公尺改按非住家非營業用稅率課徵，其餘面積全部按自住住家用稅率課徵房屋稅部分：

- (一)按行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」
- (二)查訴願人於 104 年 6 月 15 日自原所有權人游○○(亦為○○公司之負責人)移轉登記取得系爭房屋所有權，系爭房屋原登記為○○○○○有限公司及該公司勞退準備金監委會之營業地址，其中○○○○○有限公司於 103 年 7 月 21 日已異動變更其營業所在地址，惟○○○公司勞退準備金監委會仍以系爭房屋為登記地址至訴願人 106 年 8 月 9 日申請房屋變更使用時皆未異動變更，原處分機關原核定系爭房屋第 1 層 43.8 平方公尺按營業用稅率課徵 105 年及 106 年房屋稅，訴願人於 106 年 8 月 9 日向原處分機關申請系爭房屋第 1 層改按自住用稅率課徵房屋稅，經原處分機關審認因○○○公司勞退準備金監委會仍設址於系爭房屋，此有房屋稅籍紀錄表、房屋課稅明細表、營業稅歷史檔查詢畫面、營業稅籍主檔查詢畫面、契稅申報書、土地增值稅(土地現值)申報書、系爭房屋建物所有權狀影本附卷可稽。原處分機關爰依房屋稅條例相關規定作成系爭處分，自 106 年 8 月起，系爭房屋第 1 層面積 7.3 平方公尺改按非住家非營業用稅率課徵，其餘面積全部按自住住家用稅率課徵房屋稅，固非無見。
- (三)另查原處分機關於 106 年 9 月 13 日再以彰稅員分二字第 1066209291 號函請財政部中區國稅局員林稽徵所(下稱員

林稽徵所)就其所轄扣繳單位○○○公司勞退準備金監委會未遷出系爭房屋之位址依權責辦理，經員林稽徵所 106 年 10 月 11 日中區國稅員林綜所字第 1060804936 號函復○○○公司勞退準備金監委會已於 106 年 9 月 30 日辦理變更營業所在地址，原處分機關遂於 106 年 10 月 20 日以彰稅員分二字第 1066210516 號函知訴願人系爭房屋自 106 年 10 月起，全部面積改按自住住家用稅率課徵房屋稅，是系爭處分經原處分機關重新審查後，已另函變更系爭處分部分內容，爰就系爭處分未變更部分，即 106 年 8 月及 9 月系爭房屋第 1 層面積 7.3 平方公尺仍依非住家非營業用稅率課徵之部分予以審理，合先敘明。

(四)按勞動基準法第 56 條規定：「雇主應依勞工每月薪資總額百分之二至百分之十五範圍內，按月提撥勞工退休準備金…。雇主所提撥勞工退休準備金，應由勞工與雇主共同組織勞工退休準備金監督委員會監督之。」，本件原處分機關認定因○○○○○有限公司未將其勞工退休準備金監督委員會營業地址遷出系爭房屋，遂以「縱公司營業地址變更尚難謂系爭房屋即恢復供自住住家使用」為由，將系爭房屋第 1 層部分面積依非住家非營業用稅率課徵而未全部依自用住宅稅率課徵，其可否因系爭房屋前手游○○未將○○○公司勞退準備金監委會營業地址遷出系爭房屋而逕自認定系爭房屋未全部供自住住家使用？訴願人既已履行其協力義務申報變更後之使用情形係作自住住家使用，且○○○公司營業地址亦已遷出，則隨同該公司之勞退準備金監委會是否仍於該址運作，尚有疑義？遍查全卷，未見原處分機關進一步之具體查證及說明依據為何？原處分機關未就當事人有利及不利之情形一律注意即以系爭房屋第 1 層部分面積 7.3 平方公尺依非住家非營業用稅率課徵，尚嫌速斷。從而，為求原處分之合法適當，應將原處分關於自 106 年 8 月起，系爭房屋第 1 層面積 7.3 平方公尺改按非住家非營業用稅率課徵之部分撤銷，由原處分機關查明後，另為適法之處分，以資妥適。

三、據上論結，本件訴願為部分無理由，部分有理由，爰依訴

願法第 79 條第 1 項及第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	葉玲秀
	委員	陳坤榮
	委員	蔡秀男
	委員	魏平政
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅

中 華 民 國 1 0 6 年 1 2 月 1 1 日

縣 長 魏 明 谷

依據 103 年 6 月 18 日修正公布、104 年 2 月 5 日施行之行政訴訟法第 229 條第 1 項、第 2 項規定：「適用簡易訴訟程序之事件，以地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院。下列各款行政訴訟事件，除本法別有規定外，適用本章所定之簡易程序：一、關於稅捐課徵事件涉訟，所核課之稅額在新臺幣 40 萬元以下者。二、因不服行政機關所為新臺幣 40 萬元以下罰鍰處分而涉訟者。三、其他關於公法上財產關係之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣 40 萬元以下者。四、因不服行政機關所為告誡、警告、記點、記次、講習、輔導教育或其他相類之輕微處

分而涉訟者。五、關於內政部入出國及移民署之行政收容事件涉訟，或合併請求損害賠償或其他財產上給付者。六、依法律之規定應適用簡易訴訟程序者。」，本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月內向臺灣彰化地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。

（臺灣彰化地方法院地址：彰化縣員林市員林大道二段1號）